

Antwort auf eine Große Anfrage

– Drucksache 14/2942 –

Wortlaut der Großen Anfrage der Fraktion der CDU vom 21. November 2001

Wohnungspolitik in Niedersachsen

Wir fragen die Landesregierung:

I. Allgemeine statistische Fragen

1. In welchem Umfang (Grundstücksflächen, Wohneinheiten) wurden in Niedersachsen seit 1976 Neubaugebiete ausgewiesen?
2. Wie wird von der Landesregierung der Bedarf an Wohnraum in Niedersachsen in den nächsten fünf bis zehn Jahren auch im Hinblick auf die EU-Osterweiterung eingeschätzt?
3. Wie haben sich die durchschnittlichen Wohnungsgrößen in den letzten 25 Jahren im Vergleich zum Bundesdurchschnitt entwickelt?
4. Wie hat sich in Niedersachsen in den letzten 25 Jahren das Verhältnis zwischen Mietwohnungen und Wohnungseigentum entwickelt?
5. Wie hat sich das Verhältnis von Einkommen zu Miete im Durchschnitt zwischen 1976 und 2000 in Niedersachsen entwickelt?
6. Wie haben sich die Nebenkosten (Strom, Wasser, Abwasser, Abfall, Grundsteuer) zwischen 1976 und 2000 in Niedersachsen entwickelt?
7. Wie war die Entwicklung der durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche in den letzten 25 Jahren (5-Jahresschritte ausreichend) in Niedersachsen im Vergleich zum gesamten Bundesgebiet?
8. Geht die Landesregierung davon aus, dass sich der persönliche Bedarf an Wohnraum in den nächsten Jahren weiter erhöhen wird? Wenn ja, mit welchen Steigerungen wird in den nächsten fünf bzw. zehn Jahren gerechnet?
9. Wie werden sich die jüngsten Änderungen des Mietrechts auf die Anzahl der künftig frei finanziert errichteten Wohnungen auswirken?
10. Aus welchen Feststellungen rechtfertigt die Landesregierung ihre Auffassung, dass es zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohnungsversorgung der Bevölkerung des Instruments der Zweckentfremdungsverordnung bedarf, und wie überprüft sie diesbezügliche Angaben der Kommunen?

II. Staatliche Hilfen**II.1 Objektförderung****II.1.1 Sozialbindung**

1. Wie hoch ist die Zahl der Wohnungen mit Sozialbindung in Niedersachsen zurzeit, und wie sind diese Wohnungen regional verteilt?

2. Wie hat sich die Zahl der Wohnungen mit Sozialbindung in Niedersachsen von 1990 bis 2000 entwickelt?
3. Wo und in welchem Umfang sind in den letzten zehn Jahren in Niedersachsen besondere soziale Brennpunkte in Quartieren mit Sozialwohnungen entstanden?
4. Wie stellt sich das Verhältnis zwischen öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen beim Leerstand dar?
5. Wie hat sich die durchschnittliche Miete im frei finanzierten und im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwischen 1976 und 2000 in den einzelnen Regionen von Niedersachsen entwickelt?
6. Wie hoch ist die Zahl der Sozialwohnungen in Niedersachsen, die pro Jahr in den nächsten fünf Jahren aus der Sozialbindung herausfallen?
7. In welchem Umfang konnten Sozialwohnungen in den letzten zehn Jahren
 - a) nicht oder
 - b) nicht zweckentsprechend belegt werden?
8. Wie wird der durchschnittliche jährliche Bedarf an Sozialwohnungen in den nächsten fünf bzw. zehn Jahren eingeschätzt (ggf. regional aufschlüsseln)?
9. Durch welche gesetzlichen Vorgaben hat sich die Neuausweisung von Wohnbauflächen erschwert? Wo gibt es Musterbeispiele?
10. Wie hat die Landesregierung jeweils darauf reagiert?
11. Wie haben sich die durchschnittlichen Haushaltsgrößen in den letzten 25 Jahren in Niedersachsen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt entwickelt?

II.1.2 Fehlbelegungsabgabe

1. Wie hoch sind die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe seit 1990 in Niedersachsen (nach Jahren gestaffelt)?
2. Wie hoch war der Verwaltungsaufwand dafür?
3. Wurden die nach dem Gesetz fehlbelegten Wohnungen systematisch erfasst? Wie wurde dies kontrolliert?

II.2 Subjektförderung

1. Hält die Landesregierung die Umstellung der Förderung auf eine reine Subjektförderung für möglich?
2. Wie würden sich die geschätzten Kosten bei dieser Förderungsform entwickeln?
3. Hält die Landesregierung bei einer reinen Subjektförderung die Errichtung von Schlichtwohnungen weiterhin für notwendig?
4. Wie viel Wohngeld wurde seit 1990 pro Jahr ausgezahlt?
5. Wie hoch sind die Verwaltungskosten, die für die Ermittlung des Wohngeldanspruchs und die Auszahlung des Wohngelds aufgewandt werden?

II.3 Herstellungskosten

1. Welche Maßnahmen werden von der Landesregierung ergriffen, um durch Vereinfachung der Vorschriften und Bauanforderungen die Baukosten zu senken?
2. Wie unterscheiden sich die Kosten je Quadratmeter Wohnfläche zwischen dem frei finanzierten Wohnungsbau und dem öffentlich geförderten Wohnungsbau bei gleicher Wohnungsausstattung (bitte unterscheiden nach agglomerierten und ländlichen Räumen)?
3. Welche Maßnahmen rechtlicher, finanzieller oder sonstiger Art (z. B. günstige Baulandbereitstellung) plant die Landesregierung, damit preiswerter Wohnraum in Zukunft angeboten werden kann?
4. Wie wurden bisher konjunkturelle Entwicklungen (z. B. Baukonjunktur) im sozialen Wohnungsbau berücksichtigt?
5. Fanden diese Förderungen pro- oder antizyklisch statt?

II.4 Passiver Finanzausgleich

1. Ist die Landesregierung bereit, im Sinne eines Abbaus der Mischfinanzierung gegenüber dem Bund dafür einzutreten, dass der Bund sich aus der Wohnungs- und Städtebauförderung zurückzieht und seinen bisherigen Finanzierungsanteil über eine entsprechende Veränderung im Steuerverbundsystem an die Länder weiterleitet?
2. Wie steht die Landesregierung zu der Überlegung, im Sinne von Subsidiarität die Wohnungsbauförderung weitgehend auf die Gemeinden zu übertragen und dafür einen finanziellen Ausgleich zu gewähren?

III. Eigentum

(Eine wesentliche Säule der Altersvorsorge ist bislang Wohnungseigentum.)

1. Hält es die Landesregierung für notwendig, im Rahmen einer kapitalgedeckten Altersvorsorge dem Wohnungseigentum einen bedeutenderen Platz bei der Alterssicherung einzuräumen?
2. Werden nach ihrer Ansicht junge Familien durch die Reform der gesetzlichen Rentenversicherung an der Schaffung eines Eigenheimes gehindert?
3. Welche Möglichkeiten sieht sie, dem Wunsch vieler Menschen nach einem eigenen Heim und einer ausreichenden Alterssicherung gerecht zu werden?
4. Wie haben sich in Niedersachsen die durchschnittlichen Kosten für Wohnbauland in den letzten 25 Jahren im Vergleich zum Bundesgebiet entwickelt?
5. Gibt es dabei signifikante Unterschiede zwischen dem ländlichen Raum und den Ballungsräumen, und wie stellen sich diese dar?

IV. Technische und soziale Anforderungen

1. Werden beim Bauen neuer Sozialwohnungen Energiesparmaßnahmen durchgeführt, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausreichen?
2. In welchem Umfang wurden bei Sozialwohnungen besondere Erfordernisse für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen berücksichtigt?

3. Wie werden Veränderungen in der Familienstruktur, beispielsweise auch durch die Zunahme der Zahl von Alleinerziehenden, in der Wohnungspolitik des Landes berücksichtigt?

V. Regionale Wohnraumverteilung

1. In den letzten Jahren ist in der Wirtschaft die Tendenz zu beobachten, dass die Anzahl der Einzelunternehmen abnimmt. Gleichzeitig ist die Präsenz einer Firma in bestimmten Wirtschaftszentren durch die Informationstechnologie nicht mehr zwingend erforderlich. Daher können traditionelle Ballungszentren an Bedeutung verlieren. Welche Auswirkungen auf den Bedarf an Sozialwohnungen erwartet die Landesregierung durch diese strukturellen Veränderungen der Wirtschaft, der damit verbundenen dezentralen Organisation der Arbeit und das Ausweichen von Firmen in die Fläche?
2. Inwiefern kann der soziale Wohnungsbau in seiner jetzigen Form auf diese strukturellen Veränderungen flexibel reagieren?
3. Mit welchen Maßnahmen will die Landesregierung dafür sorgen, dass Wohnraum in Innenstädten attraktiv bleibt und der Verzug der Bewohner verhindert wird?
4. Werden von der Landesregierung Maßnahmen gefördert, damit Familien mit Kindern das Wohnen in Innenstädten erleichtert wird?

VI. Schwarzarbeit und Lohndumping

1. Wie beurteilt die Landesregierung die Vor- und Nachteile eines Landesvergabegesetzes, wenn es zu 16 unterschiedlichen LandesvergabeGesetzen kommt?
2. Welche Möglichkeit sieht sie, sich für eine baldige Verabschiedung eines einheitlichen Vergabegesetzes auf Bundesebene einzusetzen?
3. Welche Schwierigkeiten könnten sich im Zusammenhang mit einem nur für Niedersachsen bestimmten VergabeGesetz für Handwerker anderer Bundesländer ergeben?
4. Welche Ergebnisse wurden in Gifhorn mit dem dortigen Modell zur Bekämpfung der Schwarzarbeit erzielt?
5. Beabsichtigt die Landesregierung eine landesweite Einführung dieses Gifhorer Modells?
6. Wie weit ist sie bei der Bündelung der Zuständigkeiten in Bezug auf die Bekämpfung der Schwarzarbeit?

VII. Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes

1. Wie hoch schätzt die Landesregierung den Modernisierungsbedarf in Niedersachsen?
2. Welche Anstrengungen beabsichtigt sie zu unternehmen, damit Investitionen für Modernisierungsmaßnahmen nicht durch das Denkmalschutzgesetz behindert werden?
3. In welcher Höhe erhält Niedersachsen Mittel für die Städtebauförderung und das Programm „Soziale Stadt“?
4. Können diese Mittel gegenfinanziert werden?

VIII. Mittelstandsförderung für Bauindustrie und Bauhandwerk

1. Beabsichtigt die Landesregierung, bei der Mittelstandsförderung auch die Bauindustrie einzubeziehen oder soll diese nur auf das Bauhandwerk beschränkt bleiben?
2. Welche Möglichkeiten sieht sie, der Baukonjunktur neue Impulse zu geben?

Antwort der Landesregierung

Niedersächsisches Innenministerium
– 54 – 25 110-40/5 –

Hannover, den 16. Januar 2002

Die Wohnungspolitik der Landesregierung war im zurückliegenden Jahrzehnt ausgesprochen erfolgreich. Früher als erwartet ist es gelungen, die Wohnungsdefizite abzubauen, die Anfang der 90er Jahre bestanden. Seit 1990 sind rd. 600 000 Wohnungen neu errichtet worden. Mit dazu beigetragen haben hohe Wohnungsbauförderungsprogramme. Seit 1990 sind rd. 99 350 Wohnungen mit einem Förderungsvolumen von 7,1 Mrd. DM neu geschaffen oder modernisiert worden. Darüber hinaus wurden mit der Eigenheimzulage seit Inkrafttreten des Eigenheimzulagengesetzes im Jahre 1995 in Niedersachsen rund 420 000 Förderfälle mit einem Fördervolumen von rund 2,2 Mrd. DM gefördert.

Zur Zeit ist der Wohnungsmarkt im Umbruch. Nach einer längeren Phase eines ausgeglichenen Marktes zeigen sich jetzt wieder in den Ballungsräumen mit steigenden Mieten erste Knappheitsanzeichen. Mit der Osterweiterung der EU wird es möglicherweise auch in Niedersachsen zu Zuzügen kommen. Art und Ausmaß dieser Zuzüge lassen sich aber noch nicht absehen.

Es ist deswegen erforderlich, den Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren genau zu beobachten. Dazu muss statistisches Datenmaterial in ausreichendem Umfang vorliegen. Mit der 1992 begonnenen und inzwischen etablierten und bundesweit als modellhaft angesehenen Niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtung steht ein Frühwarnsystem sowohl auf der Ebene des Landes als auch der Kommunen zur Verfügung, das für Politik, Planung und Wohnungswirtschaft eine wertvolle Hilfestellung zur Lösung von anstehenden Fragen darstellt. In dem gerade erschienenen Heft „Wohnungsmarktbeobachtung 2001“ aus der Reihe „Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen“ wird die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt in Niedersachsen aufgezeigt. Durch die Auswertung der amtlichen Statistik, Beobachtung der Entwicklung der Kaufkraft der Haushalte und eine jährliche Umfrage bei allen Landkreisen und kreisfreien Städten sowie unter den Akteuren fünf wohnungswirtschaftlicher Verbände wird ein zeitnahe Einblick der regionalen Wohnungsmarktlage sichergestellt.

Dies vorangestellt, beantworte ich die einzelnen Fragen wie folgt:

Zu I:

Zu 1:

Unverzichtbare Voraussetzung für den Wohnungsbau ist die Bereitstellung von ausreichendem, bedarfsgerechtem Bauland am richtigen Ort zur richtigen Zeit durch die Kommunen.

Verlässliche Daten zur Beurteilung der Baulandsituation für die Zeit von 1976 bis 1992 liegen nicht vor. Sie müssten erst durch eine zeit- und arbeitsaufwendige Befragung bei

den Kommunen ermittelt werden. Davon ist angesichts der zur Beantwortung zur Verfügung stehenden Zeit abgesehen worden.

Erstmals 1992 hat die Landesregierung bei allen niedersächsischen Städten und Gemeinden eine Umfrage nach unbebauten Flächen mit bestehenden Baurechten durchgeführt (Wohnbauland-Umfrage 1992).

Diese Wohnbauland-Umfrage wird von der Landesregierung im zweijährigen Rhythmus seitdem kontinuierlich durchgeführt. Die Fragestellungen bleiben wegen der Vergleichbarkeit im Wesentlichen unverändert. Die Umfrage hat wegen ihrer hohen Rücklaufquote von zuletzt 99 % einen beträchtlichen Aussagewert.

Die 5. Erhebung wurde im Jahre 2000 veröffentlicht; die 6. für die Jahre 2000 und 2001 wird derzeit vorbereitet und 2002 erscheinen.

Die Erhebung wird sowohl landesweit als auch in Form einer Regionalanalyse ausgewertet, wodurch auch spezifische räumliche Muster bei der Schaffung und Verfügbarkeit von Baurechten ablesbar sind.

In der Übersicht stellt sich die Entwicklung sowohl hinsichtlich der neu ausgewiesenen Flächen als auch bezüglich der auf diesen Flächen möglichen Wohneinheiten wie folgt dar:

Entwicklung der Neuausweisung von Wohnbauland in Niedersachsen von 1992 bis 1999

Jahr	Neu ausgewiesenes Wohnbauland			
	Fläche		mögliche Wohneinheiten	
	ha	Index 1992 = 100	WE	Index 1992 = 100
1992	957	100	17 966	100
1993	1 539	161	28 597	159
1994	1 951	204	34 090	190
1995	2 741	286	43 942	245
1996	2 423	253	37 473	209
1997	2 386	249	35 601	198
1998	2 620	274	37 022	206
1999	2 526	264	35 145	196

Ergänzend lässt sich dazu Folgendes anmerken:

- Es handelt sich um Bruttobauland (Baugrundstücke einschl. Infrastruktur-, Ausgleichs- und internen Verkehrsflächenanteilen), das in Bebauungsplänen sowie in sonstigen Satzungen nach BauGB ausgewiesen wurde. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Satzung. Die Zahl der Wohneinheiten ist von den Kommunen anhand der durchschnittlichen, zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) geschätzt worden. Sie gibt nicht die Zahl der tatsächlich fertiggestellten Wohnungen im jeweiligen Jahr an.
- Die Ausweisung von Wohnbauland hat sich nach starken Steigerungen inzwischen auf hohem Niveau stabilisiert.
Die Zahl der möglichen Wohneinheiten stagniert. Dies erklärt sich aus der Tendenz der steigenden Flächeninanspruchnahme je Wohneinheit, die mittlerweile von 532 qm/Wohneinheit (WE) 1992 auf 719 qm Bruttobauland (Wohnbauland-Umfrage 2000) durchschnittlich angestiegen ist.
- Die o. a. Übersicht erfasst nur die in den Erhebungszeiträumen neu ausgewiesenen Flächen; die tatsächlich zur Verfügung stehenden unbebauten Flächen mit bestehenden Baurechten (Wohnbaulandreserve) z. B. auch aus nicht vollzogenen Bauungs-

plänen, weiteren Satzungen oder in Baulücken im Innenbereich werden an anderer Stelle der Untersuchung abgebildet.

Zu 2:

Unter Einbeziehung der aktuellen Wohnungsprognose 2015 der Niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtung wird der Bedarf an Wohnraum in Niedersachsen in den nächsten fünf bis zehn Jahren wie folgt eingeschätzt:

Die Zahl der Haushalte wird zunehmen, weil die Bevölkerungszahl aufgrund von Wanderungsgewinnen ansteigen wird und weil die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter sinken wird. Nach Berechnungen des Institutes für Entwicklungsplanung und Strukturfor- schung beträgt - bezogen auf die Ausgangssituation im Jahr 2000 - der Wohnungsbedarf zur Versorgung der zusätzlichen Haushalte 148 000 Wohnungen bis zum Jahr 2005 und weitere 133 000 Wohnungen bis zum Jahr 2010.

Eventuelle Wanderungsgewinne durch die Ost-Erweiterung der EU sind darin noch nicht berücksichtigt, weil nach heutigem Kenntnistand der Zusammenschluss 2004/2005 er- folgt und es danach voraussichtlich für sieben Jahre eine Beschränkung der Freizügigkeit des Wohn- und Arbeitsortes geben wird.

Somit kommen Effekte der Osterweiterung erst nach 2010 voll zum Tragen.

Bei anderen politischen Vorgaben werden sich die Prognosewerte entsprechend ändern. Die Wohnungsmarktbeobachtung wird eine Veränderung der Vorgaben beobachten und mögliche Auswirkungen daraus aufzeigen.

Zu 3:

Statistisches Datenmaterial liegt für Niedersachsen vor 1993 in aufbereiteter Form nicht vor. Die erbetenen Daten wurden aus der Wohnungsstichprobe 1993 und dem Mikrozensus 1998 errechnet. Der Vergleich zum Bundesdurchschnitt konnte in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht ermittelt werden.

Die Gegenüberstellung der durchschnittlichen Wohnflächen in Niedersachsen in den Jah- ren 1993 und 1998 zeigt folgendes Bild:

Jahr	Wohnfläche /Wohneinheit Niedersachsen
1993	93,4 qm
1998	96,1 qm

(Quelle NLS)

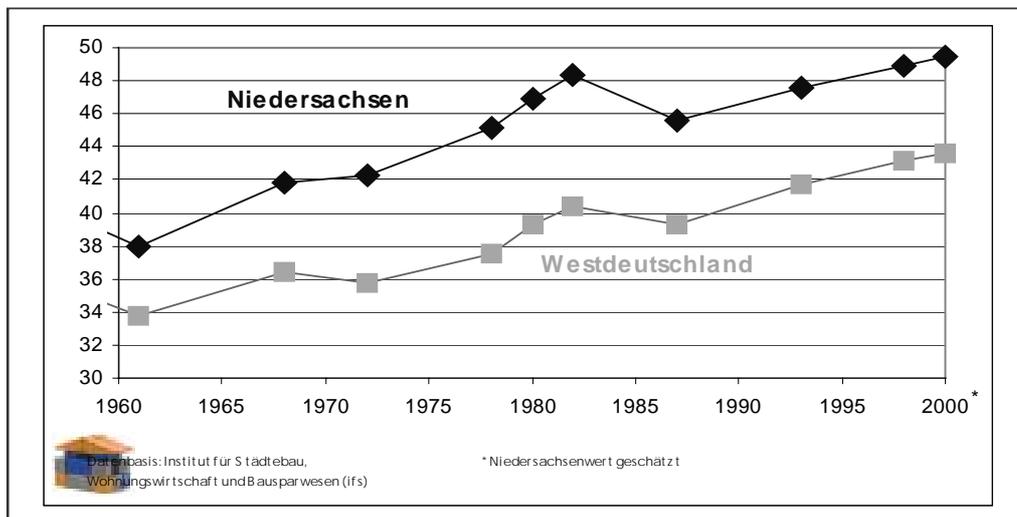
Zu 4:

Im Bundesvergleich besitzt Niedersachsen eine weit überdurchschnittliche Eigentums- quote. Während bundesweit etwa 41 % der Haushalte in den eigenen vier Wänden leben, sind es in Niedersachsen fast 50 %. Niedersachsen befindet sich damit auf dem dritten Platz im Ländervergleich, unmittelbar hinter dem Saarland und Rheinland-Pfalz.

Der Anteil der selbst nutzenden Wohnungseigentümer an allen Haushalten in Nieder- sachsen ist (im Vergleich mit Deutschland, alte Bundesländer) von 1961 mit 38 % (Bund 33,8 %) bis zum Jahr 2000 auf 49,5 % (Bund 43,6 %) gestiegen.

Entwicklung der Eigentumsquoten in Niedersachsen und Westdeutschland 1960 bis 2000

Jahr	Nds.	West
1950	44	39,1
1961	38	33,8
1968	41,8	36,4
1972	42,3	35,8
1978	45,1	37,5
1980	46,9	39,3
1982	48,3	40,4
1987	45,6	39,3
1993	47,6	41,7
1998	48,9	43,1
2000	49,5	43,6



Zu 5:

Für Niedersachsen liegen aufgrund der geringen Erhebungsdichte bei der Einkommens- und Verbraucherstichprobe keine statistisch verwertbaren Daten vor.

Zu I.:

Zu Nr. 6:

Die Berechnungen des Preisindex für die Wohnungsmieten und Mietnebenkosten in Niedersachsen durch das Niedersächsische Landesamt für Statistik beruhen auf den Preisangaben aus 16 niedersächsischen Berichtsgemeinden. Demzufolge handelt es sich bei den Berechnungen für das Land Niedersachsen um relativ geringe Erhebungseinheiten. Die Preise werden zu Messzahlen verarbeitet, die wiederum mit den Wägungsanteilen des früheren Bundesgebietes gewichtet werden.

Gesamtindexzahlen werden unter anderem errechnet für Wohnung, Wasser, Strom, Gas usw. (darunter Wohnungsmieten (einschließlich Nebenkosten), Strom, Gas, Heizöl, feste Brennstoffe, Zentralheizung, Fernwärme, Reparatur, Instandhaltung) sowie Wohnungsnebenkosten (Wasserversorgung, Müllabfuhr, Abwasserentsorgung, Straßenreinigung, Schornsteinfegergebühr, Gartenpflege, Grundsteuer B). Die Statistik wird seit 1995 geführt.

Für den vorliegenden Zeitraum ergeben sich folgende Gesamtindexzahlen:

Preisindex für Wohnung und Wohnungsnebenkosten aller privaten Haushalte in Niedersachsen von 1995 bis 2001

Jahr (Stichtag 31.12.)	Wohnung, Strom, Wasser, Gas usw.	Wohnungsnebenkosten
1995 (Stichtag 01.07.)	100,0	100,0
1996	104,9	103,5
1997	106,9	104,7
1998	107,4	108,2
1999	110,4	111,6
2000	115,0	113,3
2001 (zum 30.11.01)	115,6	114,3

(Quelle NLS)

Zu 7:

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner wird für Niedersachsen erst ab 1987 durch das Niedersächsische Landesamt für Statistik erhoben. Die Entwicklung der Wohnfläche/Einwohner im Vergleich mit dem früheren Bundesgebiet ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Wohnfläche je Einwohner 1987 bis 2000

Stichtag	Früheres Bundesgebiet	Niedersachsen
31.12.1987	36,8 qm	37,7 qm
31.12.1992	36,5 qm	38,0 qm
31.12.1997	38,8 qm	40,4 qm
31.12.2000	Liegt noch nicht vor	42,1 qm

(Quelle NLS)

Zu 8:

Die niedersächsische Landesregierung geht aufgrund des anhaltenden Trends zu kleineren Haushalten, der wesentlich auch aus der Zunahme der älteren Bevölkerung resultiert, und aufgrund der weiteren Ausdifferenzierung der Wohn-Präferenzen von einer weiteren Steigerung des Wohnflächenverbrauchs pro Person aus.

Es wird angenommen, dass sich der Steigerungstrend von jährlich ca. 0,5 qm Wfl./EW, wie er seit Mitte der 90er-Jahre besteht, vorerst (d. h. bis 2004/2005) linear, danach in abgeschwächter Form fortsetzen wird. Die Schätzwerte aus der Wohnungsprognose 2015 der Niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtung liegen für 2005 bei etwa 44 qm/Person, für 2015 bei 45 bis 46 qm/Person.

Der zusätzliche Wohnungsbedarf, der sich aus der Steigerung des Wohnflächenbedarfs ergibt, ist bei der Beantwortung zu Frage 2 nicht berücksichtigt.

Zu 9:

Die Mietrechtsreform enthält Verbesserungen für Mieter und Vermieter. Sie bringt einen angemessenen Ausgleich zwischen den berechtigten Interessen beider Vertragsparteien. Gerade auch die Vermieter und Investoren werden von den klaren und verständlichen Regelungen profitieren. Das neue Mietrecht ist weniger streitanfällig als das alte. Es bietet Vermietern und Investoren eine sichere Kalkulationsgrundlage.

Anzumerken bleibt, dass der Einfluss des Mietrechts auf die Investitionsbereitschaft und -tätigkeit in der öffentlichen Diskussion vielfach überschätzt wird.

Empirische Untersuchungen für den Zeitraum von 1992 bis 1996 haben ergeben, dass zwischen der damaligen Kritik am Miethöherecht und der Investitionstätigkeit der befragten Vermieter kein Zusammenhang festzustellen war. Vielmehr investierten die Eigentümer am stärksten, die das Miethöherecht am häufigsten kritisierten. Bei diesen Vermietern war gleichzeitig der Anteil derer, die Erhöhungsspielräume ausnutzten und die Wirtschaftlichkeit ihres Hausbesitzes attestierten, am höchsten. Dagegen investierten die Vermieter am wenigsten, die die bestehenden Erhöhungsspielräume am wenigsten nutzten. Nicht das Mietrecht, sondern das individuelle Handeln und die daraus resultierende Einschätzung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes hat - so das Ergebnis dieser Untersuchungen - den entscheidenden Einfluss auf die Investitionstätigkeit (vgl. Gutachten des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik IFS im Auftrag des damaligen Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den „Auswirkungen mietrechtlicher Regelungen auf die Mietentwicklung und die Wohnungsversorgung“, Berlin 1996, S. 209).

Zu 10:

Nach dem Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Art. 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 04.11.1971 - BGBl. I S. 1745) sind die Landesregierungen ermächtigt, für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle zugeführt werden darf.

Notwendig ist eine Beurteilung einerseits des Wohnungsmarktes im Ganzen und andererseits der unterschiedlichen, sich wechselseitig beeinflussenden legitimen Wohnbedürfnisse der breiten Bevölkerungsschichten. Auf statistische Erhebungen über den Wohnungsbestand oder die Zahl der Wohnungssuchenden kommt es nicht zwingend an.

Für 62 Gemeinden war durch die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 20.03.1991 (Nds. GVBl. S. 152), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.11.1993 (Nds. GVBl. S. 580), von der Ermächtigung Gebrauch gemacht worden. Im Anschluss an die Verordnung vom 21.11.2000 (Nds. GVBl. S. 288) bedarf die Zweckentfremdung von Wohnraum nur noch in der Landeshauptstadt Hannover und in den Städten Braunschweig, Göttingen, Lüneburg, Norderney und Oldenburg (Oldenburg) einer zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigung der Gemeinde.

Im Rahmen der fortlaufenden Überprüfung, ob die Einbeziehung der Gemeinden in den Anwendungsbereich der Verordnung weiterhin möglich und erforderlich war, hatten die Gemeinden zu den jeweiligen Verhältnissen auf den regionalen Wohnungsmärkten im Laufe des Jahres 1998 auf der Grundlage aktueller Daten Stellung genommen.

Daneben sind zur Abgrenzung der Gebiete die Ergebnisse der von der Niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen (LTS) durchgeführten Wohnungsmarktbeobachtungen berücksichtigt worden. Dem lag die „Wohnungsmarktbeobachtung 1999“ zugrunde. Da die LTS die Wohnungsmärkte nur auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte analysiert, sind für einige Gemeinden in Anlehnung an die Wohnungsmarktbeobachtung entsprechende Datenblätter erstellt worden.

Die Auswertung der Stellungnahmen sowie der Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtungen und Datenblätter haben ergeben, dass die Einbeziehung in die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum für 56 Gemeinden nicht mehr erforderlich war.

Für die weiterhin in die Verordnung einbezogenen Städte haben die Stellungnahmen dieser Städte und die Wohnungsmarktbeobachtungen bzw. Datenblätter ergeben, dass der Wohnungsmarkt aufgrund der ihn negativ beeinflussenden Faktoren im Vergleich zu den sonstigen bisher einbezogenen und nicht einbezogenen Gemeinden weiterhin als besonders belastet anzusehen ist. Die „Wohnungsmarktbeobachtung 1999“ der LTS bzw. die entsprechenden Datenblätter weisen eine Reihe von den Wohnungsmarkt negativ beeinflussenden Indikatoren nach. Eine z. T. weit unter dem niedersächsischen Durchschnitt liegende Haushaltskaufkraft, eine teilweise hohe Sozialbelastung sowie hohe Arbeitslosenquoten in den weiterhin einbezogenen kreisfreien Städten zeigen die hinsichtlich der Wohnungsnachfrage schwache Position :

Die Städte Braunschweig, Hannover, und Oldenburg (Oldb.) fallen in der „Wohnungsmarktbeobachtung 1999“ in die Klasse mit der geringsten Haushaltskaufkraft.

Die Datenblätter für die nicht in der Wohnungsmarktbeobachtung erfassten Städte Göttingen, Lüneburg und Norderney zeigen, dass alle drei Städte bei Einbeziehung in die Wohnungsmarktbeobachtung 1999 in die Klasse mit der geringsten Haushaltskaufkraft gefallen wären. Göttingen rangiert beim Vergleich der Kaufkraftzahlen am untersten Ende der Skala.

Gleichzeitig ist der Sozialindikator (der Anteil der Summe aus Empfängern laufender Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen, der Leistungsberechtigten nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und der Arbeitslosenhilfeempfänger an der Bevölkerung) in den genannten Städten (auch in Göttingen und Lüneburg) höher als im Landesdurchschnitt. Die Stadt Norderney hat im Vergleich zum Durchschnitt Niedersachsens eine geringe Sozialbelastung.

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote der abhängig beschäftigten zivilen Erwerbspersonen ist in Braunschweig, Hannover und Oldenburg in der Wohnungsmarktbeobachtung 1999 höher als im Durchschnitt Niedersachsens. Hannover befindet sich in der Klasse mit der höchsten Arbeitslosenquote. Braunschweig und Oldenburg (Oldb.) zählen zu den Gebieten mit der zweithöchsten Arbeitslosenquote. Da das Landesarbeitsamt Niedersachsen-Bremen die Arbeitslosenquote nur auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte ausweist, sind für die Städte Göttingen, Lüneburg und Norderney keine vergleichbaren Quoten verfügbar.

Zu II.1.1:

Zu 1:

Die Zahl der Sozialwohnungen in Niedersachsen betrug nach den Aufstellungen der LTS am 31.12.2000 132 328 Wohneinheiten. Davon sind 62 674 Wohnungen im ersten Förderweg, 1 032 Wohnungen im zweiten Förderweg und 68 622 Wohnungen in der vereinbarten Förderung gefördert worden.

Die regionale Aufteilung des Sozialwohnungsbestandes und den Zeitraum, in dem die Bindungen dieser Wohnungen auslaufen, zeigen folgende Tabellen der LTS:

Sozialwohnungsbestand am 31.12.2000 im ersten Förderweg						
		Ende der Bindung				Wohnungsbestand
	Kreisliste	2001 - 2005	2006 - 2010	2001 - 2010	ab 2011	
101	Stadt Braunschweig	2 102	51	2 153	2 292	4 445
102	Stadt Salzgitter	656	93	749	519	1 268
103	Stadt Wolfsburg	68	18	86	465	551
151	Landkreis Gifhorn	421	73	494	368	862
152	Landkreis Göttingen	952	764	1 716	1 368	3 084

153	Landkreis Goslar	264	153	417	1 133	1 550	
154	Landkreis Helmstedt	518	172	690	502	1 192	
155	Landkreis Northeim	375	49	424	1 068	1 492	
156	Landkreis Osterode am Harz	345	63	408	353	761	
157	Landkreis Peine	185	29	214	278	492	
158	Landkreis Wolfenbüttel	617	67	684	451	1 135	
	Reg.-Bez. Braunschweig	6 503	1 532	8 035	8 797	16 832	
201	Stadt Hannover	2 426	381	2 807	5 724	8 531	
251	Landkreis Diepholz	285	132	417	611	1 028	
252	Landkreis Hameln – Pyrmont	160	342	502	903	1 405	
253	Landkreis Hannover	1 244	216	1 460	2 463	3 923	
254	Landkreis Hildesheim	1 080	403	1 483	987	2 470	
255	Landkreis Holzminden	175	75	250	316	566	
256	Landkreis Nienburg/Weser	160	70	230	401	631	
257	Landkreis Schaumburg	173	33	206	664	870	
	Reg.-Bez. Hannover	5 703	1 652	7 355	12 069	19 424	
351	Landkreis Celle	422	102	524	589	1 113	
352	Landkreis Cuxhaven	726	126	852	389	1 241	
353	Landkreis Harburg	82	38	120	256	376	
354	Landkreis Lüchow - Dannenberg	128	9	137	216	353	
355	Landkreis Lüneburg	387	30	417	620	1 037	
356	Landkreis Osterholz	30	198	228	462	690	
357	Landkreis Rotenburg/Wümme	240	53	293	307	600	
358	Landkreis Soltau - Fallingb.ostel	313	59	372	327	699	
359	Landkreis Stade	272	52	324	512	836	
360	Landkreis Uelzen	127	13	140	594	734	
361	Landkreis Verden	63	89	152	282	434	
	Reg.-Bez. Lüneburg	2 790	769	3 559	4 554	8 113	
401	Stadt Delmenhorst	202	57	259	1 209	1 468	
402	Stadt Emden	121	58	179	46	225	
403	Stadt Oldenburg	1 373	108	1 481	838	2 319	
404	Stadt Osnabrück	459	81	540	646	1 186	
405	Stadt Wilhelmshaven	172	33	205	340	545	
451	Landkreis Ammerland	112	74	186	334	520	
452	Landkreis Aurich	415	193	608	979	1 587	
453	Landkreis Cloppenburg	166	211	377	386	763	
454	Landkreis Emsland	524	315	839	768	1 607	
455	Landkreis Friesland	256	227	483	380	863	
456	Landkreis Grafschaft Bentheim	303	124	427	486	913	
457	Landkreis Leer	387	149	536	777	1 313	
458	Landkreis Oldenburg	145	49	194	363	557	
Sozialwohnungsbestand am 31.12.2000 im ersten Förderweg							
		Ende der Bindung				Wohnungsbe- stand	
	Kreisliste	2001 - 2005	2006 - 2010	2001 - 2010	ab 2011		
459	Landkreis Osnabrück	358	231	589	1 172	1 761	
460	Landkreis Vechta	181	116	297	241	538	
461	Landkreis Wesermarsch	567	148	715	888	1 603	
462	Landkreis Wittmund	96	52	148	389	537	
	Reg.-Bez. Weser - Ems	5 837	2 226	8 063	10 242	18 305	
	Land Niedersachsen	20 833	6 179	27 012	35 662	62 674	

Mietwohnungsbestand am 31.12.2000 im zweiten Förderweg										
		Ende der Bindung								Wohnungsbestand
Kreisliste		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	ab 2008	
101	Stadt Braunschweig	70								70
102	Stadt Salzgitter									0
103	Stadt Wolfsburg	1								1
151	Landkreis Gifhorn			1						1
152	Landkreis Göttingen									0
153	Landkreis Goslar									0
154	Landkreis Helmstedt									0
155	Landkreis Northeim		4						2	6
156	Landkreis Osterode am Harz									0
157	Landkreis Peine		12							12
158	Landkreis Wolfenbüttel									0
	Reg.-Bez. Braunschweig	71	16	1	0	0	0	0	2	90
201	Stadt Hannover	508		6				1		515
251	Landkreis Diepholz									0
252	Landkreis Hameln - Pyrmont			1						1
253	Landkreis Hannover	209	1		1					211
254	Landkreis Hildesheim		1	1	1			2		5
255	Landkreis Holzminden									0
256	Landkreis Nienburg/Weser		1						1	2
257	Landkreis Schaumburg			1					1	2
	Reg.-Bez. Hannover	717	3	9	2	0	0	3	2	736
351	Landkreis Celle									0
352	Landkreis Cuxhaven				1					1
353	Landkreis Harburg									0
354	Landkreis Lüchow - Dannenberg									0
355	Landkreis Lüneburg		144							144
356	Landkreis Osterholz									0
357	Landkreis Rotenburg/Wümme									0
358	Landkr. Soltau-Fallingb.ostel	1								1
359	Landkreis Stade	2	6							8
360	Landkreis Uelzen									0
361	Landkreis Verden									0
	Reg.-Bez. Lüneburg	3	150	0	1	0	0	0	0	154
401	Stadt Delmenhorst								1	1
402	Stadt Emden									0
403	Stadt Oldenburg			1						1
404	Stadt Osnabrück								4	4
405	Stadt Wilhelmshaven									0
451	Landkreis Ammerland								6	6
452	Landkreis Aurich	6							4	10
453	Landkreis Cloppenburg	3	1							4
454	Landkreis Emsland									0
455	Landkreis Friesland									0
456	Landkreis Grafschaft Bentheim		1		2	1			1	5
457	Landkreis Leer								2	2
458	Landkreis Oldenburg	5								5
459	Landkreis Osnabrück					1		2	10	13
460	Landkreis Vechta									0
461	Landkreis Wesermarsch									0
462	Landkreis Wittmund	1								1
	Reg.-Bez. Weser - Ems	15	2	1	2	2	0	2	28	52
	Land Niedersachsen	806	171	11	5	2	0	5	32	1 032

Mietwohnungsbestand am 31.12.2000 in der vereinbarten Förderung						
	Kreisliste	Ende der Bindung				Wohnungsbestand
		2001 - 2005	2006 - 2010	2011 - 2015	ab 2016	
101	Stadt Braunschweig	362	4	135	1 582	2 083
102	Stadt Salzgitter	193	0	187	1 452	1 832
103	Stadt Wolfsburg	522	3	325	975	1 825
151	Landkreis Gifhorn	543	7	36	909	1 495
152	Landkreis Göttingen	616	49	72	1 094	1 831
153	Landkreis Goslar	217	11	0	499	727
154	Landkreis Helmstedt	228	15	0	118	361
155	Landkreis Northeim	477	13	0	868	1 358
156	Landkreis Osterode am Harz	139	1	0	251	391
157	Landkreis Peine	179	0	0	296	475
158	Landkreis Wolfenbüttel	249	14	4	300	567
	Reg.-Bez. Braunschweig	3 725	117	759	8 344	12 945
201	Stadt Hannover	1 059	3	305	8 444	9 811
251	Landkreis Diepholz	236	0	0	378	614
252	Landkreis Hameln - Pyrmont	413	98	0	632	1 143
253	Landkreis Hannover	1 162	37	499	3 838	5 536
254	Landkreis Hildesheim	905	45	131	1 069	2 150
255	Landkreis Holzminden	103	5	0	296	404
256	Landkreis Nienburg/Weser	193	17	0	224	434
257	Landkreis Schaumburg	391	4	0	610	1 005
	Reg.-Bez. Hannover	4 462	209	935	15 491	21 097
351	Landkreis Celle	284	7	7	223	521
352	Landkreis Cuxhaven	277	21	0	408	706
353	Landkreis Harburg	250	0	15	954	1 219
354	Landkreis Lüchow - Dannenberg	196	18	0	61	275
355	Landkreis Lüneburg	321	1	139	1 030	1 491
356	Landkreis Osterholz	123	0	3	126	252
357	Landkreis Rotenburg/Wümme	573	3	0	281	857
358	Landkreis Soltau - Fallingb.ostel	350	0	0	113	463
359	Landkreis Stade	723	2	406	1367	2 498
360	Landkreis Uelzen	96	0	0	296	392
361	Landkreis Verden	189	1	0	158	348
	Reg.-Bez. Lüneburg	3 382	53	570	5 017	9 022
401	Stadt Delmenhorst	271	38	165	392	866
402	Stadt Emden	151	0	0	248	399
403	Stadt Oldenburg	441	12	255	1 117	1 825
404	Stadt Osnabrück	596	0	40	1 414	2 050
405	Stadt Wilhelmshaven	46	0	0	191	237
451	Landkreis Ammerland	502	18	0	367	887
452	Landkreis Aurich	374	0	0	562	936
453	Landkreis Cloppenburg	1 288	79	0	1 541	2 908
454	Landkreis Emsland	1 371	20	43	2 122	3 556
455	Landkreis Friesland	178	4	0	307	489
456	Landkreis Grafschaft Bentheim	350	9	0	538	897
457	Landkreis Leer	435	19	0	894	1 348
458	Landkreis Oldenburg	666	15	0	444	1 125
459	Landkreis Osnabrück	1 679	97	4	3 183	4 963

Mietwohnungsbestand am 31.12.2000 in der vereinbarten Förderung						
		Ende der Bindung				
	Kreisliste	2001 - 2005	2006 - 2010	2011 - 2015	ab 2016	Wohnungsbestand
460	Landkreis Vechta	711	34	0	1099	1 844
461	Landkreis Wesermarsch	295	16	0	625	936
462	Landkreis Wittmund	154	4	0	134	292
	Reg.-Bez. Weser - Ems	9 508	365	507	15 178	25 558
	Land Niedersachsen	21 077	744	2 771	44 030	68 622

Zu 2:

Beim Regierungswechsel 1990 lagen keine verlässlichen Zahlen über die Sozialwohnungsbestände in Niedersachsen vor. Ihre nachträgliche Erhebung hat einige Zeit in Anspruch genommen, sodass Zahlen erst ab dem Jahr 1994 dargestellt werden können.

Ab diesem Zeitpunkt hat sich die Zahl der Wohnungen mit Sozialbindung (d. h. mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung) in Niedersachsen wie folgt entwickelt:

Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes	
Sozialwohnungsbestand	Wohnungen
Ende des Jahres	- Anzahl -
1994	rd. 151.000
1995	rd. 157.000
1996	rd. 156.000
1997	rd. 154.000
1998	rd. 161.000
1999	rd. 136.000
2000	rd. 132.000

Zu 3:

In einzelnen Stadtteilen Niedersachsens ist die Bevölkerungsstruktur vorwiegend durch überdurchschnittlich hohe Anteile von ausländischen Einwohnern, von Alleinerziehenden, von Einwohnern unter 18 Jahren, von Transferleistungsbeziehern, verbunden mit häufiger Mehrbelastung vieler Familien durch materielle Armut, Trennungssituation, Arbeitslosigkeit und Alkohol- bzw. Drogenproblemen geprägt. Diese immer weiter zutage tretende Entwicklung ist nicht zu beschränken auf die vergangenen zehn Jahre und auf Quartiere mit Sozialwohnungen. Auch in den anderen westlichen Bundesländern waren gleichgelagerte Entwicklungen zu beobachten.

Die niedersächsische Landesregierung hat bereits seit 1991 in Problemgebieten ein Programm zur Modernisierung von Wohnungen einschl. der Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie ökologischer Begleitmaßnahmen in Abstimmung mit einem Programm zur Förderung von Selbsthilfegruppen und Trägern zur Aktivierung der Selbsthilfe in sozialen Brennpunkten durchgeführt.

Die von der Niedersächsischen Landesregierung initiierte „Konzertierte Aktion Bauen und Wohnen“ arbeitete das Thema der sozialen Stadterneuerung in sozialen Brennpunkten weiter gehend auf und formulierte hierzu Ende 1996 detaillierte Empfehlungen. Diese

sind auch in die Beratungen der ARGEBAU zur Ausgestaltung einer Gemeinschaftsinitiative eingeflossen.

Die 93. Ministerkonferenz der ARGEBAU hat am 29. November 1996 die Bund-Länder-Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ beschlossen, um der drohenden sozialen Polarisierung in den Städten Einhalt zu gebieten. Mit dieser Initiative ist ein nationales Aktionsprogramm ins Leben gerufen worden, das eine nachhaltige Entwicklung in Stadt- und Ortsteilen mit besonderen sozialen, wirtschaftlichen, ökologischen und städtebaulichen Problemen sicherstellen soll.

Die Landesregierung hat sich daraufhin 1997 entschlossen, den Problemlagen in den Städten wirksam entgegenzutreten. So wurde mit der Entwicklung einer umfassenden Konzeption für eine soziale Stadterneuerung in Niedersachsen begonnen. Daraus hervorgegangen ist die modellartig ausgelegte Sanierungsmaßnahme in der Landeshauptstadt Hannover, „Vahrenheide-Ost“. Zielsetzung dieser Modellmaßnahme ist neben den klassischen Förderungsmöglichkeiten der Städtebauförderung auch die Bewältigung sozialer Problemlagen. Dabei steht die Sanierungsmaßnahme in Hannover hinsichtlich der Probleme exemplarisch für andere Quartiere und dies erklärt den modellhaften Ansatz des Landes, über eine Verbesserung der Wohn- und Umweltqualität, die Stabilisierung der Bewohnerstruktur, begleitende soziale Stadtteilarbeit und eine Verbesserung der persönlichen ökonomischen Perspektiven zu nachhaltigen Lösungen zu finden. Massive Stigmatisierungs- und Segregationstendenzen sollen durch einen neuen, ganzheitlichen und modellhaften Sanierungsansatz gestoppt werden.

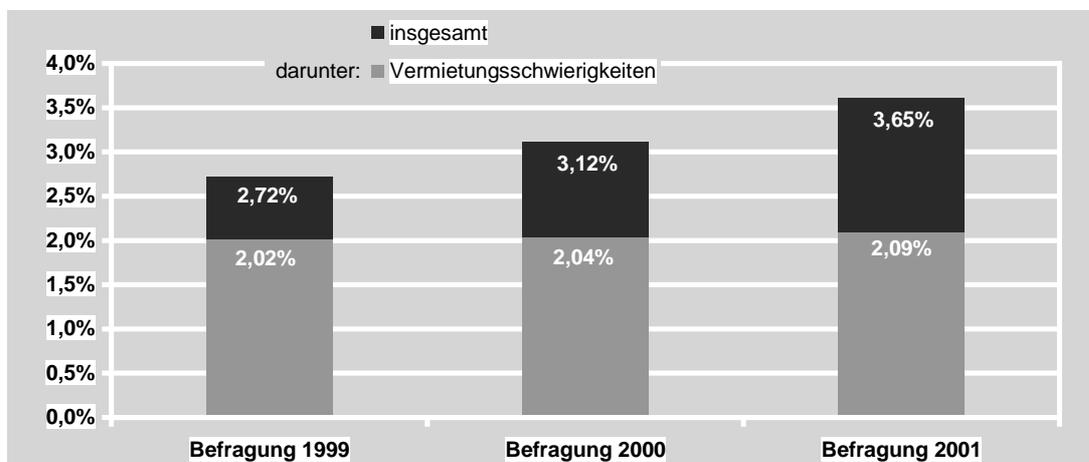
Nach Schaffung der förderungsrechtlichen Voraussetzungen durch die 1998 erfolgte Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) sowie Bereitstellung gesonderter Bundesfinanzhilfen und der Gegenfinanzierung des Landes sind folgende Sanierungsmaßnahmen in das Landesprogramm zur Förderung von Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt - aufgenommen worden:

Achim, Nord (NWDS-Gebiet)	LHH, Mittelfeld
Belm, Powe	Lüneburg, Kaltenmoor
Braunschweig, Westl. Ringgebiet	Nienburg, Lehmwandlungssiedlung
Celle, Neustadt	Nordenham, Einswarden
Delmenhorst, Wollepark	Northeim, Südstadt
Emden, Barenburg	Oldenburg, Kennedy-Viertel
Fallingbostel, Am Weinberg	Osnabrück, Rosenplatz
Goslar, Unteroker	Rehburg-Loccum, OT Bad Rehburg
Göttingen, Grone	Salzgitter, Fredenberg
Hann. Münden, Altstadt III	Stade, Altländer Viertel
Hildesheim, Drispennstedt	Wilhelmshaven, Südstadt
Leer, Oststadt	Wolfsburg, Westhagen
LHH, Hainholz	

Zu 4:

Wie schon in der Antwort der Landesregierung auf die kleine Anfrage zur mündlichen Beantwortung des Abgeordneten Decker (CDU) zu „Leerständen im sozialen Wohnungsbau“ festgestellt (37. Plenarsitzung des Nds. Landtages am 12. November 1999, Protokoll S. 3569), gibt es keine Statistik über den Leerstand von Wohnungen, und zwar weder im geförderten noch im frei finanzierten Wohnungsbau. Anlässlich der Befragungen zur Vorbereitung der Berichte über die Wohnungsmarktbeobachtung hat die LTS die beteiligten Unternehmen auch jeweils nach Angaben über den Wohnungsleerstand befragt. Die Angaben der Unternehmen können wie folgt zusammengefasst werden:

Leerstandsquote



Die Angaben über Leerstände von Wohnungen differieren aber sehr stark. So fehlen verbindliche Festlegungen darüber, ob umzugs- oder renovierungsbedingte Zeiten der Nichtvermietung dem Leerstand zuzurechnen sind und ab welchem Zeitraum der Nichtvermietung die Definition des Begriffs „Leerstand“ Anwendung findet. Um belastbare Zahlen für die Wohnungsleerstände in den angeschlossenen Unternehmen zu finden, hat der Verband der Wohnungswirtschaft im Herbst 2001 eine Studie zu den Leerständen in Auftrag gegeben. Mit der Vorlage von Ergebnissen wird im 2. Quartal 2002 gerechnet.

Zu 5:

Eine Statistik über Mieten von Wohnraum wird nicht geführt.

Im geförderten Wohnungsbau können Angaben nur über die zulässigen Miethöhen gemacht werden. Ob ein Vermieter die maximal mögliche Miete auch erhebt, wird statistisch nicht erfasst.

Bei den Wohnungen des ersten Förderweges richtet sich die zulässige Miete nach der Kostenbelastung des Investors für diese Wohnung (Kostenmiete).

Bei der vereinbarten Förderung wird zwischen der Landestreuhandstelle und dem Bauherrn vertraglich vereinbart, welche Miete höchstens erhoben werden darf.

Die Höhe der Anfangsmiete ist dabei abhängig vom Wohnungsbauprogramm, von der Art der Maßnahme sowie von der Mietenstufe der Bauortgemeinde bzw. von der Zugehörigkeit der Bauortgemeinde zu den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Die jeweilige Mietenstufe der Gemeinden ergibt sich aus Anlage 1 der Wohngeldverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Die Anfangsmiete gilt für die Dauer der Mietpreisvereinbarung. Während dieser Zeit darf die Miete nicht über den Höchstbetrag hinaus angehoben werden; lediglich steigende Betriebskosten kann der Vermieter geltend machen. Auch nach Ablauf der Mietpreisvereinbarung sind - bis zum Ende der Zweckbestimmung der Wohnungen - Mietpreiserhöhungen nur eingeschränkt möglich.

Mieterhöhungsverlangen müssen bei Wohnungen der vereinbarten Förderung im Vergleichsmietungsverfahren durchgesetzt werden. Damit ist sichergestellt, dass sich die verlangte Miete - unabhängig von den in den Fördervereinbarungen festgesetzten Steigerungsmöglichkeiten - nicht über die Vergleichsmiete hinaus erhöhen kann. Dies vorangestellt, werden im folgenden die Mietbeschränkungen der einzelnen Wohnungsbauprogramme dargestellt (neben den genannten Mieten können noch jeweils die Betriebskosten erhoben werden):

Wohnungsbauprogramm	Maßnahme	Höchst zulässige Eingangsmiete DM	Mieterhöhung erstmals möglich nach Ablauf von x Jahren
1989/1990	Mietwohnungsneubau allgemein	8,00	4
	Altenwohnungen, Schwerbehinderten Mietwohnungen	7,50	10
	Aus- und Übersiedler	durchschn. 7,28	7
1991	Mietwohnungsneubau allgemein	8,00	5
1992	Mietwohnungsneubau allgemein	8,20 - 8,60 *	5
	Sonderprogramm	10,00	5
1993/1994	Mietwohnungsneubau allgemein	9,00 - 9,80 *	5
	Sonderprogramm	12,50	5
1995	Mietwohnungsneubau allgemein	9,00 - 9,80 *	3
	Sonderprogramm	12,50	3
1996/1997/1998	Mietwohnungsneubau allgemein	9,00 - 9,80 *	3
	Expo-Wohnungsbau	10,30	3
1999	Mietwohnungsneubau allgemein	9,00 - 9,80 *	3
	MW mit Koop.-Vertr.	8,00 - 8,80 *	3
	Altenwohnungen erhöhte Einkommen	11,00	3
2000/2001	Mietwohnungsneubau allgemein	9,00 - 9,80 *	3
	MW mit Koop.-Vertrag	8,00 - 8,80 *	3
	Altenwohnungen erhöhte Einkommen	11,00	3

* Miethöhe richtet sich nach der Mietstufe, nach der die Gemeinde nach dem Wohngeldgesetz eingestuft ist. Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf werden der Mietstufe 5 gleichgestellt.

Zu 6:

Die regionale Verteilung des Auslaufens von Bindungen ist der Antwort auf Frage II 1.1 zu entnehmen. Die folgende Aufstellung berücksichtigt nicht, dass in den nächsten Jahren neue Bindungen begründet werden.

Auslauf der Bindungen von geförderten Wohnungen (gerundete Zahlen)					
Niedersachsen	Vorhandener Sozialmietwohnungsbestand	Angaben zum Auslaufen der Bindungen von Sozialmietwohnungen (Anzahl der Wohnungen)			nachrichtlich: Bis zum Jahr 2005 auslaufende Bindungen in % des 2000 vorh. Sozialmietwohnungsbestandes
		2001-2005	2006-2010	2011 noch vorhanden	
	Ende 2000				
1. Förderweg	62.700	20.800	6.200	35.700	33,2
2. Förderweg	1.000	1.000	-	-	100,0
Vereinbarte Förderung	68.600	21.100	700	46.800	30,8
Insgesamt	132.300	42.900	6.900	82.500	32,4

Zu 7:

Die Frage zielt auf die Ausnahmen von den Belegungsbindungen bei Mietwohnungen ab. Ausnahmen von den Belegungsbindungen werden erteilt, wenn es dem Vermieter nachweislich nicht möglich ist, die mit Landesmitteln geförderten Wohnungen entsprechend der mit der Gewährung von Wohnungsbauförderungsmitteln verbundenen Zweckbindung zu vermieten. Die Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen (LTS) als Bewilligungsbehörde des Landes führt erst seit 1994 über die erteilten Ausnahmen von den Belegungsbindungen bei Mietwohnungen eine laufende vierteljährliche Statistik.

In den Jahren 1994 bis 2000 wurden insgesamt 6 561 Ausnahmegenehmigungen von der Belegungsbindung erteilt (1994: 333; 1995: 774; 1996: 609; 1997: 706; 1998: 1 012; 1999: 1 588; 2000: 1 539). Bis Ende September 2001 wurden weitere 1 625 Ausnahmen von der Belegungsbindung zugelassen. Die Gesamtzahl der seit dem 01.01.1994 erteilten Ausnahmegenehmigungen erhöhte sich damit auf 8 186. Selbst wenn man davon ausgeht, dass alle Mietverhältnisse, die aufgrund der Ausnahmen begründet wurden, noch bestehen, wären damit in den genannten Zeiträumen nicht mehr als rd. 6 % aller vorhandenen Sozialwohnungen aufgrund von Ausnahmegenehmigungen belegt worden.

Die Quartalsdaten ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Erteilte Ausnahmegenehmigungen (Anzahl)					
Quartal	Gesamt	MW § 25	MW § 88 a	AW	SMW
3/01	491	250	196	42	3
2/01	543	271	226	43	3
1/01	591	331	216	40	4
4/00	376	192	156	24	4
3/00	382	178	189	14	1
2/00	394	200	176	16	2
1/00	387	199	164	21	3
4/99	442	189	223	22	8
3/99	418	212	173	30	3
2/99	392	192	178	17	5
1/99	336	132	171	31	2
4/98	215	98	100	13	4
3/98	298	146	121	31	-
2/98	208	108	84	16	-
1/98	291	135	128	26	2
4/97	156	55	94	4	3
3/97	190	75	91	21	3
2/97	181	62	100	19	-
1/97	179	61	95	22	1
4/96	159	60	83	16	-
3/96	167	49	77	38	3
2/96	150	41	81	27	1
1/96	133	41	68	24	-
4/95	111	41	55	13	2
3/95	336	55	239	35	7
2/95	181	43	113	25	-
1/95	146	61	80	5	-
4/94	104	58	37	7	2
3/94	46	15	9	20	2
2/94	75	38	14	22	1
1/94	108	50	16	38	4
01.01.1994 - 30.09.2001	8 186	3 638	3 753	722	73

Abkürzungen: MW § 25: Mietwohnungen, die für den nach § 25 II.WoBauG begünstigten Personenkreis gefördert wurden
 MW § 88 a: Mietwohnungen, die für Wohnungssuchende gefördert wurden, deren Gesamteinkommen die sich aus § 88 a Abs. 1 Buchst. b II.WoBauG ergebende Einkommensgrenze nicht übersteigt
 AW: Altenwohnungen
 SMW: Schwerbehindertenmietwohnungen

Zu 8:

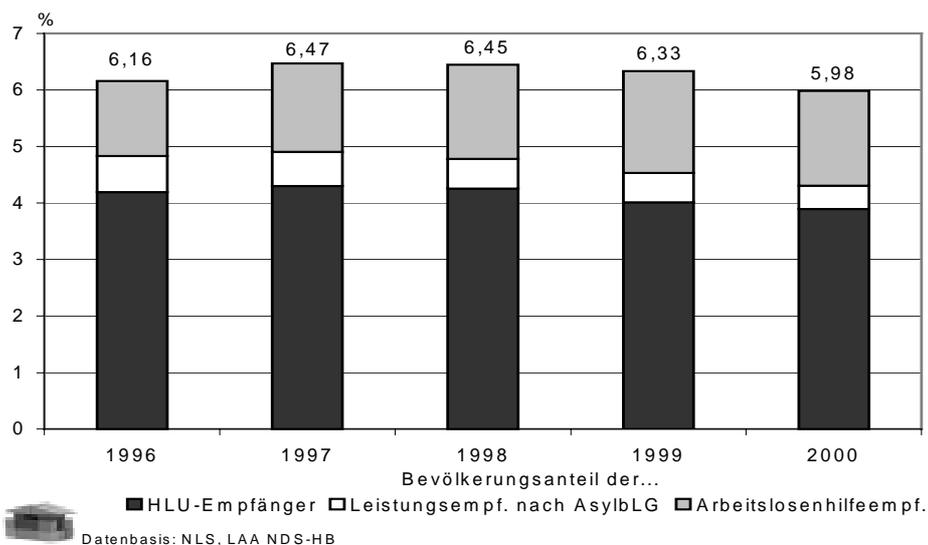
Der Bedarf an Sozialwohnungen ist nicht mit hinreichender Treffsicherheit auf längere Zeiträume im Voraus zu schätzen. Er ist abhängig von zwei Entwicklungen: Zum einen müsste prognostiziert werden, wie sich der Wohnungsmarkt im Prognosezeitraum entwickeln wird. Damit könnte dann erschlossen werden, ob eine Knappheitssituation eintritt, bei der Haushalte schon allein wegen ihres geringen Einkommens keine Wohnung finden. Zum anderen werden Sozialwohnungen aber auch bei entspanntem Wohnungsmarkt benötigt, um für Haushalte, die wegen ihrer Zugehörigkeit zu bestimmten Gruppen (z. B. Kinderreiche, Alleinerziehende, Aussiedler) oder wegen persönlicher Merkmale keinen Zugang am Wohnungsmarkt haben, Wohnraum zu beschaffen.

Hinsichtlich der Situation des Wohnungsmarktes mehren sich die Anzeichen, dass eine Trendwende bevorsteht. In den größeren Städten ziehen die Mieten wieder an. In süddeutschen Großstädten und in den Städten der Rheinschiene haben auch Haushalte mit Durchschnittseinkommen schon Schwierigkeiten, eine Wohnung zu bekommen. Dieser Trend wird auch Niedersachsen erreichen. Niedersachsen hat seit 1995 den dritthöchsten Bevölkerungsanstieg aller Bundesländer zu verzeichnen. Die Zahl der Haushalte nimmt wegen der Verkleinerung der Haushaltsgrößen sogar noch stärker zu. Gleichzeitig nimmt die Einkommenspolarisierung zu, d. h. die Zahl der Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen steigt genau so an wie die Zahl der Haushalte mit besonders niedrigen Einkommen. Die Anzahl von Haushalten mit Einkommen in der Nähe des Einkommensdurchschnitts nimmt dagegen ab.

Wie sich die Zahl der Haushalte entwickeln wird, die aufgrund ihrer persönlichen Situation Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt haben, lässt sich nicht prognostizieren.

Indiz für die Entwicklung des Bedarfs an Sozialwohnungen kann die Entwicklung des Sozialindikators sein. Der Sozialindikator ist der Prozentsatz der Haushalte in Niedersachsen, die von Sozialhilfe oder Arbeitslosenhilfe leben, an allen Haushalten. Er hat sich nach den Untersuchungen, die die LTS in dem Heft „Wohnungsmarktbeobachtung 2000“ angestellt hat, wie folgt entwickelt:

Entwicklung des Sozialindikators in Niedersachsen in % der Bevölkerung



Die regionale Verteilung des Sozialindikators ergibt sich aus folgender Tabelle:

Landkreis/ kreisfreie Stadt	Kaufkraft je Haushalt in DM		Sozialindikator ¹⁾	
	1999	2000	1999	2000
Niedersachsen	65 834	65 979	6,33	5,98
Braunschweig, Stadt	58 459	58 755	7,53	6,78
Salzgitter, Stadt	61 763	61 636	9,45	8,86
Wolfsburg, Stadt	67 764	68 104	4,81	4,75
Gifhorn	81 528	81 140	4,81	4,54
Göttingen	59 665	59 930	6,36	6,14
Goslar	57 411	58 046	6,62	6,27
Helmstedt	67 263	66 966	6,48	6,40
Northeim	66 783	67 137	6,97	6,57
Osterode am Harz	62 798	63 104	6,40	6,38
Peine	68 871	69 704	5,85	5,40
Wolfenbüttel	68 467	68 804	5,24	5,07
Hannover, Landeshauptst.	56 628	56 062	10,93	10,09
Diepholz	78 158	77 859	4,62	4,17
Hamelnd-Pyrmont	63 495	63 591	7,99	7,62
Hannover	72 492	72 578	5,21	4,85
Hildesheim	67 521	67 818	6,42	6,07
Holz Minden	64 212	64 579	6,46	6,16
Nienburg (Weser)	72 021	72 316	6,22	5,84
Schaumburg	67 367	67 687	6,19	5,74
Celle	63 700	64 788	6,82	6,64
Cuxhaven	65 894	66 802	5,97	5,59
Harburg	78 917	79 964	4,31	4,05
Lüchow-Dannenberg	61 650	62 939	7,59	7,73
Lüneburg	63 879	64 541	6,94	6,32
Osterholz	74 242	74 739	5,05	4,81
Rotenburg (Wümme)	73 818	74 616	4,84	4,74
Soltau-Fallingbostel	65 102	65 834	6,20	6,03
Stade	72 687	73 664	6,08	6,02
Uelzen	62 591	63 611	6,09	5,83
Verden	74 725	75 316	5,53	5,09
Delmenhorst, Stadt	58 142	57 653	9,36	9,58
Emden, Stadt	55 346	54 590	9,23	8,36
Oldenburg, Stadt	56 319	56 640	9,55	8,80
Osnabrück, Stadt	52 839	52 537	6,75	6,32
Wilhelmshaven, Stadt	51 384	51 038	10,71	9,91
Ammerland	68 010	67 933	4,16	3,97
Aurich	62 304	62 044	6,91	6,81
Cloppenburg	73 855	73 481	4,50	4,13
Emsland	71 697	71 502	5,00	4,65
Friesland	62 569	62 082	6,50	6,03
Grafschaft Bentheim	68 283	67 934	4,80	4,58
Leer	59 079	58 859	6,76	6,49

Oldenburg	70 688	69 810	3,91	3,80
Osnabrück	69 851	69 428	4,19	4,29
Vechta	80 713	79 805	3,56	3,17
Wesermarsch	61 388	60 716	7,08	6,76
Wittmund	61 912	61 798	6,52	6,13

¹⁾ Anteil der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt, der Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG und der Arbeitslosenhilfeempfänger an der Bevölkerung

Quellen: NLS, GfK

Die Landesregierung wird das Instrument der Wohnungsmarktbeobachtung nutzen, um auf Anzeichen, dass sich der Bedarf an Sozialwohnungen gegenüber dem jetzigen Stand erhöhen oder verringern könnte, sofort angemessen reagieren zu können.

Zu 9 und 10:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (BauROG), das am 1. Januar 1998 in Kraft getreten ist, wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch integriert. Der Gestaltungsspielraum der Gemeinden ist dabei vor allem in räumlicher Hinsicht durch das BauROG geöffnet worden. Der Ausgleich muss nicht mehr auf dem Baugrundstück, auf dem der Eingriff zu erwarten ist, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen. Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und mit den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, kann der Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 Satz 2 auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Zusätzliche Anforderungen an die Bauleitplanung ergeben sich ferner durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950). Durch dieses Gesetz wird der Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne ausgeweitet, für bestimmte Bebauungspläne wird erstmals eine Vorprüfung des Einzelfalls vorgeschrieben und schließlich werden die einzelnen UVP-Schritte im Baugesetzbuch geregelt.

Die Niedersächsische Landesregierung hat sich an einer Untersuchung der Forschungsgruppe „Stadt + Dorf - Prof. Dr. Rudolf Schäfer GmbH“ beteiligt, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen in Auftrag gegeben worden ist. In der Dokumentation der „good practice“-Fälle zum Thema Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden Bauleitpläne der Städte Hameln, Hannover und Hildesheim sowie des Städtequartetts Damme, Diepholz, Lohne und Vechta zur mustergültigen Anwendung der Eingriffsregelung dokumentiert.

Musterfälle, bei denen sich die Neuausweisung von Wohnbauflächen durch die vom Bundesgesetzgeber vorgenommene Umsetzung der EG-Richtlinien erschwert hat, sind der Niedersächsischen Landesregierung bisher nicht bekannt.

Zu 11:

Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen sind - wie aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich - in den alten Bundesländern wie auch in Niedersachsen kontinuierlich zurückgegangen. Als Flächenland liegt Niedersachsen leicht über dem Bundesdurchschnitt.

Durchschnittliche Haushaltsgrößen 1976 - 1999

Jahr	Alte Bundesländer	Niedersachsen
1976	2,56	2,66
1980	2,48	2,57
1990	2,25	2,30
1999	2,17	2,20

(Quelle NLS)

Zu II.1.2:

Zu 1:

Die sog. Fehlbelegungsabgabe nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (Nds. AFWoG) vom 02.03.1993 (Nds. GVBl. S. 59) wird seit dem 01.04.1993 erhoben. Die Höhe der Einnahmen entwickelte sich wie folgt:

Jahr	Aufkommen
1993	17,8 Mio. DM
1994	27,4 Mio. DM
1995	21,9 Mio. DM
1996	18,7 Mio. DM
1997	19,1 Mio. DM
1998	18,5 Mio. DM
1999	14,5 Mio. DM
2000	16,0 Mio. DM

Zu 2:

Konkrete Erhebungen zu dem mit der Erhebung verbundenen Verwaltungsaufwand werden nicht durchgeführt. Nach § 2 Nr. 9 Nds. AFWoG ist die zuständige Stelle berechtigt, zur Abgeltung des Verwaltungsaufwandes einen Pauschalbetrag von 20 vom Hundert des jährlichen Aufkommens der Ausgleichszahlungen einzubehalten. Dies wird von den betroffenen Gebietskörperschaften als ausreichend angesehen.

Zu 3:

Nach § 2 des Wohnungsbindungsgesetzes hat die „zuständige Stelle“ die öffentlich geförderten Wohnungen, ihre Nutzung, die jeweiligen Wohnungsinhaber und Verfügungsberechtigten zu erfassen. „Zuständige Stellen“ sind nach der Allgemeinen Zuständigkeitsverordnung für die Gemeinden und Landkreise zur Ausführung von Bundesrecht die Landkreise, die kreisfreien Städte, die großen selbständigen Städte und die selbständigen Gemeinden, nach dem Gesetz über die Region Hannover seit dem 01.01.2002 auch die sonstigen regionsangehörigen Gemeinden.

Diese haben die öffentlich geförderten Wohnungen und im Rahmen der Durchführung des Nds. AFWoG die fehlbelegten Wohnungen erfasst. Im Zuge der laufenden Datenerhebung werden die erfassten Daten gepflegt und fortlaufend kontrolliert.

Zu II.2.:

Zu 1 und 2:

Nein.

Es ist Aufgabe des Sozialstaates, Haushalte zu unterstützen, die sich aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt nicht angemessen versorgen können. Zur Erfüllung dieser Aufgabe ist die soziale Wohnraumförderung ein unverzichtbares Instrument des Sozialstaates. In Niedersachsen ist dies in Artikel 6 a der niedersächsischen Verfassung normiert.

Der Wohnungsmarkt kann zurzeit ohne staatliche Eingriffe die Wohnungsversorgung für die Mehrzahl der Haushalte zu angemessenen Bedingungen sichern. Die Kaufkraft einkommensschwacher Haushalte wird dabei durch das Wohngeld und den Härteausgleich erhöht. Diese Subjektförderung sichert vielen Haushalten die Versorgung mit Wohnraum. Die Landesregierung hält sie auch weiterhin für erforderlich.

Auch eine funktionierende Wohnungswirtschaft kann jedoch allein mit der Subjektförderung eine ausreichende Wohnraumversorgung der gesamten Bevölkerung nicht gewährleisten. Häufig erschweren nicht nur mangelnde Zahlungsfähigkeit der wohnungssuchenden Haushalte, sondern auch andere z. B. persönliche Merkmale der Mieter den Zugang zum Wohnungsmarkt. Hier kann nur mit den Belegungsrechten der sozialen Wohnraumförderung eine angemessene Wohnraumversorgung sichergestellt werden.

Die soziale Wohnraumförderung schafft darüber hinaus Anreize für bestimmte Wohnformen (etwa betreute Altenwohnungen) oder die Schaffung von Wohnraum in besonderen Lagen (etwa Brachenbebauung, Schwerpunktförderung in Gebieten besonderen Wohnungsmangels). Sie kann als Objektförderung schnell auf Defizite des Wohnungsmarktes reagieren, da es einer Änderung von gesetzlichen Grundlagen nicht bedarf. So können auch akute Notsituationen für bestimmte Wohnungssuchende rasch bekämpft werden, ebenso schnell können neue Schwerpunkte gesetzt werden, wenn die bisherige Notlage sich entspannt.

Die Subjektförderung ist demgegenüber gesetzlich geregelt. Es bestehen individuelle Rechtsansprüche, der Empfängerkreis muss für eine Reihe von Jahren und abstrakt bestimmt werden. Die Subjektförderung ist deshalb das geeignete Mittel, langfristig die Zahlungsfähigkeit am Wohnungsmarkt zu erhöhen und damit das Zugangshemmnis „geringes Einkommen“ zu mildern. Für die Beseitigung anderer Zugangshemmnisse oder die Lenkung der Wohnungsbauproduktion ist sie nicht geeignet. Würde sie dazu eingesetzt, würde die Subjektförderung tendenziell teurer als die heutige Dualität von Investitionshilfen und Wohngeld.

Um zusätzlichen Wohnraum für die Haushalte bereitzustellen, die sich am Wohnungsmarkt nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können, ist daher auch weiterhin eine zielgerichtete Objektförderung notwendig.

Sie ist dabei im Zusammenwirken vor allem mit dem Wohngeld, der Eigenheimzulage, der steuerlichen Behandlung von Investitionen im Wohnungsbau, der Bausparförderung, der sonstigen Förderung von Wohnungsbau- und Modernisierungsmaßnahmen (beispielsweise der Kreditanstalt für Wiederaufbau) sowie dem sozialen Mietrecht zu sehen. Jedes dieser wohnungspolitischen Instrumente hat seine eigenen Funktionen und Zielgruppen. Allein im Zusammenwirken decken diese Instrumente das gesamte Spektrum der Anforderungen an eine effiziente Wohnungspolitik ab, um das Ziel einer weiteren Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und bedarfsgerechtem Wohnraum zu erreichen.

Zu 3:

Nein.

Die Landesregierung unterstützt weder unter dem Gesichtspunkt der Objekt- noch der Subjektförderung die Schaffung von Wohnungen mit Substandard. Sie trägt durch die soziale Wohnraumförderung vielmehr dazu bei, bisherige Obdachlosenunterkünfte in Sozialwohnungen umzuwandeln.

Davon zu unterscheiden ist die Frage, ob für Wohnungsnotfälle Übergangswohnraum zur Verfügung stehen muss. Es ist Aufgabe der Gemeinden, zur Vermeidung von Obdachlosigkeit Wohnraum für solche Fälle vorzuhalten, in denen - beispielsweise wegen Durchsetzung einer Räumungsklage - kurzfristig ein akuter Wohnraumbedarf besteht.

Die Landesregierung begrüßt, dass die Gemeinden solche Situationen in der Regel dadurch zu vermeiden versuchen, dass der Verbleib in der bisherigen Wohnung (etwa durch die darlehensweise Begleichung von Mietrückständen oder Absprachen zwischen Gemeinde und Vermieter) ermöglicht wird. Die Entstehung eines Bedarfs an Übergangswohnraum wird sich aber letztlich nicht völlig vermeiden lassen, weil ein Verlust von Wohnraum neben der Zahlungsunfähigkeit der Mieter auch durch andere Umstände, beispielsweise durch Kündigung aus Verhaltensgründen, hervorgerufen werden kann.

Zu 4:

Wohngeldausgaben in Niedersachsen in den Jahren 1990 bis 2000

Jahr		in Mio. DM
1990		498,4
1991		537,9
1992		550,5
1993		525,7
1994		558,6
1995		628,3
1996		677,2
1997		729,3
1998		721,0
1999		710,2
2000		678,5

Zu 5:

Aktuelles Zahlenmaterial über die Höhe des bei der Ermittlung des Wohngeldanspruchs und der Auszahlung des Wohngeldes entstandenen Verwaltungsaufwandes liegt nicht vor.

Eine Erhebung über den Verwaltungsaufwand bei den für das Tabellenwohngeld/allgemeine Wohngeld zuständigen Wohngeldbewilligungsbehörden und bei den für das pauschalierte Wohngeld/den besonderen Mietzuschuss zuständigen Sozialhilfebehörden hat Niedersachsen zuletzt in den Jahren 1995/1996 als Beitrag zu dem Bericht der Bundesregierung an den Deutschen Bundestag nach § 8 Abs. 7 des Wohngeldgesetzes (Wohngeld- und Mietenbericht 1995) durchgeführt.

Nach dieser Erhebung hat der Verwaltungsaufwand im Jahre 1994 insgesamt rd. 49,8 Mio. DM betragen.

Zu II.3:

Zu 1:

Der Vereinfachung von Baugenehmigungsverfahren und der Entlastung der Bauaufsichtsbehörden diente die NBauO -Novelle von 1995 und die Prüfeinschränkungsverordnung von 1996. Nach dem Erfahrungsbericht der Landesregierung über die Anwendung des Baurechts vom 23. Juni 1999 - Drs. 14/851 - hat die Anwendung der Vorschrift des § 69 a NBauO über genehmigungsfreie Wohngebäude zu einer Reduzierung der Anzahl der Baugenehmigungsverfahren bis zu 15 % im Jahre 1998 geführt. Im Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wurden 1998 ca. 49 000 Baugenehmigungen erteilt, dies waren ca. 51 % aller erteilten Baugenehmigungen.

Die Landesregierung wird den eingeschlagenen Weg, die Vereinfachung der bauaufsichtlichen Verfahren mit den Prüfverzichten und der Klarstellung der Verantwortung der Bauherrn sowie der am Bau Beteiligten beibehalten und bei der nächsten Änderung der NBauO im Jahre 2002 fortentwickeln. Staatliche Stellen sollen entlastet und die Verfahren weiter verschlankt und beschleunigt werden. Der Schwerpunkt der Änderung der NBauO wird in der Neustrukturierung des Freistellungsverfahrens und des vereinfachten Verfahrens liegen. Die vorgesehenen Deregulierungen tragen zur Senkung des Baukostenniveaus bei. Es sollen unmittelbare Entlastungen an Zeit und Kosten für die Bauherrn

erzielt werden. Durch einen schnellen Baubeginn können Kosten für Miete, Vorfinanzierung des Baugrundstücks und Zwischenfinanzierung eingespart werden.

Zu 2:

Eine Gegenüberstellung der Kosten je Quadratmeter Wohnfläche zwischen dem frei finanzierten und dem geförderten Wohnungsbau ist nicht möglich. Die Daten der Baufertigstellungstatistik unterscheiden nicht zwischen den beiden o. g. Finanzierungswegen; eine Aussage darüber, inwieweit sich die beiden Gruppen in den Angaben zu den veranschlagten Kosten des Bauwerks der gesamten Statistik aufteilen, kann daher nicht getroffen werden.

Hinsichtlich der Gebäudekosten je qm Wohnfläche zeigt die Baugenehmigungsstatistik, dass die durchschnittlichen Gebäudekosten in Niedersachsen geringer sind als in allen anderen Bundesländern: danach kosten Mehrfamilienhäuser in Niedersachsen im Jahr 2000 1 970 DM je qm Wohnfläche und im Bundesgebiet 2 336 DM. Geht man davon aus, dass die 1 970 DM Baukosten in Niedersachsen 2/3 der Gesamtkosten sind, ergeben sich Gesamtkosten von 2 955 DM. Dabei wären in dem zugeschlagenen Drittel die Grundstückskosten mit 15 %, die Baunebenkosten mit 15 % und die Kosten der Außenanlagen mit ca. 3 bis 5 % enthalten.

Für den sozialen Wohnungsbau in Niedersachsen können Anhaltspunkte über die tatsächlichen Gesamtkosten je qm Wohnfläche aus den Angaben der Investoren in den Bewilligungsanträgen entnommen werden. Danach hat die LTS folgende Gesamtkosten ermittelt:

Gesamtkosten je qm Wohnfläche im Jahre 2000		
Geförderter Wohnungsbau	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen
	(Neubau)	(ohne die Modernisierung von Mietwohnungen)
	- DM/qm -	- DM/qm -
Land Niedersachsen	2 833	3 092
Ballungsgebiete ^{*)}	3 229	3 181
Ländliche Räume	2 759	2 833

^{*)} Großraum Hannover (Stadt und Landkreis), Landkreis Harburg sowie die Städte Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg, Delmenhorst, Emden, Oldenburg, Osnabrück und Wilhelmshaven

Gesamtkosten je qm Wohnfläche im Jahre 2001 (Stand: 30.11.2001)		
Geförderter Wohnungsbau	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen
	(Neubau)	(ohne die Modernisierung von Mietwohnungen)
	- DM/qm -	- DM/qm -
Land Niedersachsen	2 808	3 092
Ballungsgebiete ^{*)}	3 140	3 175
Ländliche Räume	2 755	2 787

^{*)} Großraum Hannover (Stadt und Landkreis), Landkreis Harburg sowie die Städte Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg, Delmenhorst, Emden, Oldenburg, Osnabrück und Wilhelmshaven

Im Übrigen ist die Förderung des sozialen Wohnungsbaues seit 1990 auf die vertraglich vereinbarte Förderung umgestellt worden. Damit entfällt das tendenziell zu überhöhten Baukosten führende Prinzip der Kostenmiete. Die Förderung wird grundsätzlich nach festen Beträgen gewährt. In den Wohnungsbauprogrammen des Landes ist bestimmt, dass

die Höhe der Förderung, die Miethöhe und die Dauer der Belegungsbindung zwischen der Bewilligungsstelle und dem Investor vertraglich vereinbart wird. Durch diese Förderpraxis wird der Investor zu kostensparendem Bauen angehalten. Ferner wird in den Wohnungsbauprogrammen vor dem Hintergrund eines sparsamen und wirtschaftlichen Mitteleinsatzes zum kosten- und flächensparenden Bauen angeregt, da bei der Auswahl von Förderungsobjekten solchen Bauvorhaben der Vorrang eingeräumt wird.

Zu 3:

Die Gemeinden stellen im Rahmen ihrer Selbstverwaltung und Planungshoheit mit den Instrumenten des Baugesetzbuches - insbesondere ihrer Bauleitplanung - die Bebauungsfähigkeit von Grundstücken her, indem sie Baurechte schaffen. Um die Rahmenbedingungen für günstigen Wohnraum zu verbessern, unterstützt die Landesregierung eine vorausschauende, kommunale Bodenvorratspolitik.

Nach Auffassung der Landesregierung sollte die Baulandbeschaffung durch die Mobilisierung vorhandenen Baulandes ökonomisch und ökologisch Vorrang vor der Neuausweisung haben. Daher begrüßt die Landesregierung die von den Gemeinden hierzu ergriffenen Maßnahmen, z. B. Baulückenprogramme. Sie unterstützt darüber hinaus die Mobilisierung un bebauter Flächen mit bestehenden Baurechten, vor allem die Aktivitäten bei der Umnutzung von Brachen.

Ein nicht unerhebliches Flächenpotential steht durch ehemals gewerblich - industriell genutzte Gebiete, bei aufgegebenen militärischen Nutzungen sowie im Bereich von entbehrlichen Flächen der Bahn und Post zur Verfügung. Diese Flächen in den Stadtorganismus zu integrieren ist eine Aufgabe, mit der sich gegenwärtig die Kommunen konfrontiert sehen. Die Landesregierung begleitet und forciert diesen Prozess, indem sie gelungene Beispiele aus Niedersachsen durch den Wettbewerb 2000 „Neue Nutzung von Bauland im besiedelten Bereich“ publiziert und den Erfahrungsaustausch zwischen den Kommunen in Praxisforen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung ermöglicht hat.

Des Weiteren werden gegenwärtig Handlungsanleitungen für die „Neue Nutzung in alten Strukturen“ erarbeitet, die 2002 zur Verfügung stehen werden und die entsprechende Leitziele und geeignete Vorgehensweisen formulieren.

Im Übrigen bietet das BauGB die Möglichkeit, von einer angebotsorientierten zur vollzugsorientierten Planung überzugehen. Damit verbunden ist eine zunehmend verstärkte öffentlich - private Kooperation mit dem Ziel, die Planungshoheit der Gemeinden mit den Bauabsichten der Eigentümer und sonstigen Investoren zu koordinieren. Als Instrumente stehen hierfür städtebauliche Verträge, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zur Verfügung.

Darüber hinaus können die Städte und Gemeinden die Baulandbereitstellung im Rahmen der Umlegung als traditionellem Element der Bodenordnung lenken. Die niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung fördert die Baulandbereitstellung durch gesetzliche Bodenordnungen (Umlegung und Grenzregelung nach §§ 45 ff BauGB), indem sie im Auftrag der Kommunen die Geschäftsstellentätigkeit für die Umlegungsausschüsse wahrnimmt, teilweise auch in Verbindung mit freiwilligen Maßnahmen der Neuordnung.

Zu 4:

In der sozialen Wohnraumförderung erfüllt die Landesregierung mit der Bereitstellung der Wohnungsbauprogramme vordringlich den in Art. 6 a der Niedersächsischen Verfassung normierten Auftrag, darauf hin zu wirken, dass die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt wird. Gleichwohl gehen von den Wohnungsbauprogrammen des Landes konjunkturstützende Wirkungen für die Bauwirtschaft aus.

Seit 1995 basiert die Finanzierung der Wohnungsbauprogramme auf dem Beschluss der Landesregierung, Landesmittel nur im gleichen Umfang wie der Bund entsprechend dem Barwertverhältnis bereitzustellen. Da der Bund in den letzten Jahren seine Finanzhilfen für den Wohnungsbau ständig reduziert hat, führte dies auch zu einer Verringerung der Wohnungsbauprogramme des Landes.

Mit dem Bundeshaushalt 2002 stellt der Bund in diesem Jahr erstmals wieder höhere Bundesfinanzhilfen zur Verfügung als im Vorjahr. Diese Erhöhung wird im Landeshaushalt 2002 vom Land gegenfinanziert werden. Damit kann das Programmvolumen für das Jahr 2002 von bisher 41,3 Mio. Euro auf voraussichtlich 58,5 Mio. Euro erhöht werden. Von dieser Erhöhung gehen wichtige Impulse sowohl für die Bauwirtschaft als auch für den Wohnungsmarkt aus..

Zu 5:

Die Förderpolitik des Landes wird wesentlich vom finanziellen Umfang der jährlichen Wohnungsbauprogramme bestimmt. Zu berücksichtigen war die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, der sich in den letzten Jahren erfreulicher Weise deutlich entspannt hat.

Aufgrund der reduzierten Programmvolume ist die Wohnungsbauförderung auf die Kernziele ausgerichtet worden. Die nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden Mittel werden zielgerichtet für Wohnungssuchende mit niedrigem Einkommen und Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt eingesetzt.

Zu II.4:

Zu 1:

Die Landesregierung engagiert sich bei der von den Ländern angestrebten Überprüfung des Systems der Mischfinanzierungen und der Möglichkeiten zu einer sachgerechten Vereinfachung und Rückführung nicht mehr erforderlicher Mischfinanzierungen. Hierbei sind nach Auffassung der Landesregierung jedoch die Erfordernisse und Rahmenbedingungen des jeweiligen Sachbereichs zu berücksichtigen. Ein vollständiger Rückzug des Bundes aus der Wohnungs- und Städtebauförderung ist danach sachlich nicht geboten und liegt insbesondere nicht im Interesse des Landes Niedersachsen.

Der Bund gewährt den Ländern im Bereich Wohnungs- und auch der Städtebauförderung Finanzhilfen für Investitionen auf der Grundlage des Artikels 104 a Abs. 4 Grundgesetz. Wichtigster Grund für die Gewährung der Bundesfinanzhilfen ist der Verfassungsauftrag des Bundes zur Wahrung und Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet. Dieser Ausgleichsfunktion bedarf Niedersachsen im besonderen Maße.

Niedersachsen liegt hinsichtlich seiner Wirtschafts- und Finanzkraft unter dem Bundesdurchschnitt. Ein Rückfluss freiwerdender Bundesmittel über das Steuerverbundsystem würde für Niedersachsen aller Voraussicht nach keinen dauerhaften gleichwertigen Ausgleich bewirken. Es wird bei den zuletzt am 20.12.2001 zwischen den Ministerpräsidenten der Länder vereinbarten Verhandlungen auch zu diesem Thema vordringliches Ziel der Landesregierung sein müssen, eine am konkreten Förderbedarf orientierte Mittelbemessung und -verteilung zu erreichen.

Zu 2:

Nach der Allgemeinen Zuständigkeitsverordnung für die Gemeinden und Landkreise zur Ausführung von Bundesrecht (Allg.-Zust.VO-Kom) sind für die Aufgaben nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz und künftig nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Landkreise, die kreisfreien und großen selbständigen Städte sowie die selbständigen Gemeinden im übertragenen Wirkungskreis zuständig, nach dem Gesetz über die Region

Hannover auch die sonstigen regionsangehörigen Gemeinden. Die bei diesen Gebietskörperschaften eingerichteten Wohnungsbauförderungsstellen beraten Antragsteller, nehmen die Anträge entgegen und nehmen zu ihnen Stellung und überwachen die mit den Investoren im Mietwohnungsbau vereinbarten Bindungen.

Die Auswahl von Vorhaben und die Bewilligung der Anträge wird jedoch von der Niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen (LTS) durchgeführt. Eine Übertragung dieser Aufgaben auf die Landkreise oder Gemeinden wird nicht für sinnvoll gehalten.

Die Auswahl von Förderobjekten muss den Gegebenheiten des Wohnungsmarktes landesweit Rechnung tragen. Die Wohnungsmarktbeobachtung, die von der LTS durchgeführt wird, hat ergeben, dass der Wohnungsmarkt regional stark ausdifferenziert ist. Der Erwerb von Belegungsrechten durch die Förderung von Mietwohnraum muss dort erfolgen, wo die Wohnungsmarktlage das Eingreifen des Staates erfordert. Die Eigentumsförderung muss sich nach sozialen Kriterien richten, die im Lande einheitlich angewendet werden. Bei über 100 Wohnungsbauförderungsstellen und geringen Fördermitteln ist eine solche Zielgerichtetheit nicht zu erreichen, wenn die Mittel nach Schlüsselzahlen auf diese aufgeteilt würden, zumal auf die einzelnen Wohnungsbauförderungsstellen regelmäßig nur wenige Förderfälle entfallen würden.

Bei der Bewilligung von Fördermitteln ist es notwendig, die Bonität der Antragsteller im Mietwohnungsbau zu überprüfen und bei der Eigenheimförderung festzustellen, ob der Antragsteller die Belastungen durch das Bauvorhaben auf Dauer tragen kann. Dies setzt betriebswirtschaftliche und kaufmännische Kenntnisse voraus, über die die LTS verfügt. Es wäre unwirtschaftlich, dieses Fachwissen in jeder Wohnungsbauförderungsstelle zur Verfügung zu stellen, wo es nur wenige Male im Jahr angewendet werden würde. Die bisherige Zuständigkeitsverteilung wird daher beibehalten werden.

Zu III:

Zu 1 bis 3:

Ein besonderes Ziel des „Gesetzes zur Reform der gesetzlichen Rentenversicherung und zur Förderung eines kapitalgedeckten Altersvermögens“ vom 26.06.2001 (BGBl. I S. 1310) ist die Sicherung des Lebensstandards im Alter. Dafür wird der Aufbau einer kapitalgedeckten Altersvorsorge für unerlässlich gehalten. Um auch Pflichtversicherten mit niedrigen und mittleren Einkommen die Aufbringung der finanziellen Mittel für eine zusätzliche Altersvorsorge zu ermöglichen, fördert der Staat den Aufbau dieser Altersvorsorge durch steuerliche Entlastung oder eine Zulage. Das Gesetz ist in seinen wesentlichen Teilen am 01.01.2002 in Kraft getreten.

Erst im Vermittlungsverfahren von Bundestag und Bundesrat ist ein Weg gefunden worden, der den zwischenzeitlichen Einsatz der für die Altersvorsorge angesparten Mittel für die Wohneigentumsförderung zulässt, aber sicherstellt, dass die angesparten Mittel im Alter liquide zur Verfügung stehen.

Daneben besteht das gegenwärtige System der staatlichen Förderung des Wohneigentums aus

- der Wohnungsbauprämie,
 - der Arbeitnehmersparzulage nach dem Vermögensbildungsgesetz,
 - der Eigenheimzulage und
 - der Förderung mit Darlehen aus öffentlichen Haushaltsmitteln,
- das sich über Jahre hinweg grundsätzlich bewährt hat, unverändert fort.

Es bleibt abzuwarten, ob das sog. Entnahme-Modell des Altersvermögensgesetzes in der Praxis angenommen wird. Insbesondere wird das von der Ausformung des Modells im Angebot der institutionellen Kapitalanbieter abhängen.

Es ist nicht zu verkennen, dass die Sparziele „Bildung entschuldeten Wohneigentums“ und „Sicherung des Lebensstandards im Alter durch Zufluss liquider Mittel“ zueinander in Konkurrenz stehen. Nach Auffassung der Landesregierung kann jedoch nicht darauf verzichtet werden, den Zufluss liquider Mittel im Alter zu sichern.

Zu 4:

Die nachfolgende Tabelle des Nieders. Landesamtes für Statistik zeigt die tendenzielle Preisentwicklung, wobei ausschließlich die Kaufwerte für baureifes Land aussagefähig im Hinblick auf tatsächlich für den Wohnungsbau konkret nutzbare Flächen sind.

Durchschnittlicher Kaufwert (DM/m ²) für Bauland 1975 bis 2000													
	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987
Niedersachsen													
Bauland insges.	24,40	28,44	28,86	34,02	40,26	46,35	51,94	55,43	61,07	53,84	48,59	52,50	53,37
dar. Baureifes Land	26,66	31,23	33,15	37,40	45,99	52,92	57,60	61,77	66,65	61,70	64,97	68,52	70,77
Rohbauland	11,75	14,11	14,95	23,06	20,18	18,05	21,33	16,43	30,62	22,41	19,76	27,79	28,03
Früh. Bundesgebiet													
Bauland insges.	35,09	39,98	43,80	46,58	53,87	62,43	72,66	82,99	88,52	87,72	78,69	84,00	85,40
dar. Baureifes Land	44,08	48,80	53,98	59,91	69,17	82,01	96,07	111,51	119,91	121,95	116,09	121,07	126,08
Rohbauland	21,71	25,14	26,13	28,65	31,69	32,88	36,55	42,85	46,07	45,09	39,94	44,86	42,75
	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Niedersachsen													
Bauland insges.	49,69	52,27	55,14	52,94	57,07	62,21	63,18	68,30	74,28	77,51	76,79	83,83	87,79
dar. Baureifes Land	66,80	71,08	73,25	65,79	68,08	74,38	78,41	84,74	90,92	98,87	101,55	105,71	110,49
Rohbauland	32,84	36,80	41,15	35,78	37,62	38,80	32,89	45,14	44,23	43,94	43,94	40,83	43,66
Früh. Bundesgebiet													
Bauland insges.	88,25	92,13	89,24	90,71	93,99	96,53	98,43	98,97	104,60	107,88	110,42	116,70	123,28
dar. Baureifes Land	127,74	126,44	124,19	125,41	126,56	129,97	133,35	139,35	145,30	151,91	157,71	159,68	174,80
Rohbauland	49,05	50,88	57,08	54,36	54,26	50,12	46,04	47,88	45,78	48,73	48,76	46,41	49,86

Im direkten Vergleich mit der durchschnittlichen Bodenpreisentwicklung im früheren Bundesgebiet stellt sich dies für Niedersachsen wie folgt dar:

Kaufwert-Vergleich:

		1975	2000	Steigerung (%)
Niedersachsen	DM/qm	26,66	110,49	+ 231 %
Bundesrepublik	DM/qm	44,06	174,80	+ 297 %

Zu 5:

Das Preisniveau zwischen ländlichem Raum und Ballungszentren unterscheidet sich naturgemäß erheblich (siehe farbiges Schaubild im Landesgrundstücksmarktbericht 2000 Seite 16). Aber auch die Preisentwicklung scheint hier unterschiedlich zu verlaufen. Eine konkrete landesweite Untersuchung zur Preisentwicklung in den Jahren 1975 bis 2000 liegt nicht vor. Allerdings scheinen tendenziell Baulandflächen in ländlichen Bereichen in den vergangenen Jahren prozentual (nicht absolut) stärker gestiegen zu sein als Flä-

chen in Ballungsgebieten (siehe auch Grundstücksmarktbericht 2000 der Gutachterausschüsse Stadt und Landkreis Hannover Seite 3).

Dies belegt ein Vergleich der Indexzahlen für 1986 und 2000:

	1986	1995	2000	Steigerung (%)
Landeshauptstadt Hannover	61	100	115	+ 88 %
Landkreis Hannover, stadtnah	46	100	103	+ 124 %
Landkreis Hannover, Rest	51	100	105	+ 106 %

Differenzierte Aussagen enthalten die im Internet präsentierten Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse sowie der Landesgrundstücksmarktbericht 2000.

Zu IV:

Zu 1:

Die soziale Wohnraumförderung kann mit der Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau im Rahmen des CO₂-Minderungsprogramms kombiniert werden. Die Förderung im Rahmen des CO₂-Minderungsprogramms erfordert bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über die Anforderungen der derzeit noch gültigen Wärmeschutz- und Heizungsanlagenverordnung hinausgeht.

Vor dem Hintergrund, dass im älteren Gebäudebestand noch erhebliche Potentiale zur Energieeinsparung ungenutzt sind, ist für das nächste Wohnungsbauprogramm eine Modernisierungsförderung in Kooperation mit der KfW im Eigenheimbereich für ältere Siedlungshäuser vornehmlich der 50er- und 60er-Jahre geplant. Eine Förderung solcher Maßnahmen verbessert nicht nur die Energiebilanz wirksam, sondern soll auch eine angemessene Wohnraumversorgung von Familien in diesem Gebäudebestand ermöglichen und gleichzeitig einen Wegzug in Umlandgemeinden der Städte verhindern.

Darüber hinaus wird in den ökologischen Empfehlungen des Landes Niedersachsen für den sozialen Wohnungsbau z. B. empfohlen, Brennwerttechnik einzusetzen und Energiesparlampen zu verwenden. Außerdem ist auf Widerstandsraumheizungen zu verzichten.

Außerdem kann im Rahmen der Förderung im sozialen Wohnungsbau vereinbart werden, Brennwertkessel in Verbindung mit Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung bei einer Mietanhebung um 0,50 DM pro qm einzusetzen.

Die neue Energieeinsparverordnung des Bundes wird ab 1. Februar 2002 in Kraft treten und die Heizungsanlagen- und Wärmeschutzverordnung ersetzen. Die neue Verordnung wird das Anforderungsniveau für den Wohnungsneubau um ca. 25 bis 30 % anheben.

Zu 2:

Den Wohnbedürfnissen von älteren Menschen und von Menschen mit Behinderungen wird in den jährlichen Wohnungsbauprogrammen Rechnung getragen.

Bestandteil der Programme ist zum einen die Förderung von Mietwohnungen für diese Personengruppen.

Bei der Errichtung von Wohnungen für Menschen mit Behinderungen erhält der Investor ein um 25 000 DM höheres Darlehen als allgemein beim Mietwohnungsneubau gewährt werden, um die Mehrkosten für eine behindertengerechte Ausstattung auszugleichen. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Bestimmungen der DIN 18025 Teil 1 eingehalten werden. Soweit eine Wohnung konkret für eine blinde oder hochgradig sehbehinderte Person errichtet werden soll, ist DIN 18025 Teil 2 einzuhalten.

Die Förderung von Wohnungen für ältere Menschen erfolgt mit Festbetragsdarlehn. Die Höhe der Darlehn ist abhängig von der der Förderung zu Grunde liegenden Einkommensgrenze. Eine Förderung erfolgt nur, wenn die Einhaltung der Technischen Bestimmungen für Altenwohnungen gewährleistet ist (RdErl. d. MS. v. 11.12.1986).

Darüber hinaus schreiben die technischen Anforderungen für den sozialen Wohnungsbau vor, dass bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als sechs Mietwohnungen die Wohnungen des Erdgeschosses bestimmte Anforderungen an das barrierefreie Wohnen erfüllen müssen: die Wohnungen müssen stufenlos erreichbar sein, für Türen sind Mindestbreiten vorgeschrieben und es sind ausreichend Bewegungsflächen vorzusehen.

Für die Planung von Eigentumsmaßnahmen für Rollstuhlbenutzerinnen und Rollstuhlbenutzer ist die DIN 18025 Teil 1 „Barrierefreie Wohnungen für Rollstuhlbenutzer, Planungsgrundlagen“ anzuwenden. Für die Planung von Eigentumsmaßnahmen für Blinde und Sehbehinderte ist die DIN 18025 Teil 2 „Barrierefreie Wohnungen, Planungsgrundlagen“ anzuwenden.

Folgende Fördermaßnahmen sind speziell für ältere oder behinderte Menschen durchgeführt worden:

Wohnungsbauförderung für Schwerbehinderte^{*)} und ältere Menschen
(01.01.1990 bis 30.11.2001)

Jahr	Eigentumsmaßnahmen für Schwerbehinderte	Mietwohnungen für ältere Menschen	Davon: betreut	Schwerbehinderte
	- Anzahl Wohnungen -	- Anzahl Wohnungen -		
1990	132	748	-	33
1991	123	1 077	-	42
1992	132	782	-	70
1993	103	1 016	108	88
1994	126	875	302	57
1995	79	566	239	85
1996	82	729	508	26
1997	52	431	324	53
1998	146	223	156	70
1999	107	174	149	49
2000	99	59	19	3
2001 (bis 30.11.2001)	79	71	55	11
Summe	1 260	6 751	1 860	587

^{*)} Es handelt sich um Schwerbehinderte, für die nach Art der Behinderung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind (außergewöhnliche Gehbehinderung, Blinde, hochgradig Sehbehinderte, Multiple-Sklerose-Kranke, Rollstuhlbenutzer).

Zu 3:

Die Wohnungspolitik des Landes hat frühzeitig auf die Veränderungen der Familienstrukturen und auf die wachsende Zahl „unvollständiger“ Familien reagiert. Bereits seit Jahren werden in der Eigenheimförderung auch Haushalte mit Kindern gefördert, deren Elternteile nicht miteinander verheiratet sind oder nicht beide dem Haushalt angehören. Auch bei der Belegung von Mietwohnungen werden unverheiratete Paare und unvollständige Familien genau so mit Wohnraum versorgt wie die „klassische“ Eltern-Kind-Familie. Für Alleinerziehende wird die angemessene Wohnfläche um 10 qm erhöht, damit auch ein alleinerziehender Elternteil über einen eigenen Schlaf- und Lebensraum verfügen kann. Gleichzeitig führt die höhere zu Grunde gelegte Wohnfläche rechnerisch zu einer höheren sozialen Dringlichkeit bei der Eigenheimförderung und erhöht daher die Chancen, für eine Förderung ausgewählt zu werden.

Zu V:

Zu 1:

Ob und in welchem Umfang es tatsächlich zu einer Ausdünnung der Wirtschaftszentren kommt, ist nicht abzusehen, ebenso wenig kann eine Antwort darauf gegeben werden, ob sich der Bedarf an Sozialwohnungen regional verändern wird. Dies ist im Wesentlichen abhängig von der lokalen und regionalen Wirtschaftspolitik und -förderung, wie sie auf der kommunalen Ebene betrieben wird. Entscheidend für eine dezentrale Organisation der Arbeit einer Firma ist jedoch die Frage, in welchem Wirtschaftszweig sie tätig ist.

Der Bedarf an Sozialwohnungen wird durch eine Verlagerung von Wirtschaftsunternehmen nicht unmittelbar beeinflusst. In der Regel haben die Beschäftigten der „verlagerten“ Unternehmen Einkünfte jenseits der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung und sind zur Versorgung mit Wohnraum zumindest bei der gegenwärtigen Marktlage nicht auf die Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung angewiesen. Wenn Veränderungen in der Wirtschaftsstruktur Auswirkungen auf die Wohnungsmarktlage bestimmter Regionen haben, die ein Eingreifen des Staates erfordern, wird die Wohnungsmarktbeobachtung der LTS als „Frühwarnsystem“ dieses rechtzeitig aufzeigen, sodass die Flexibilität der Wohnraumförderung eine angemessene Reaktion ermöglicht.

Zu 2:

Die soziale Wohnraumförderung ist in der Lage, kurzfristig auf sich abzeichnende Veränderungen zu reagieren. Zum einen werden die Wohnungsbauprogramme jährlich neu aufgelegt und somit kontinuierlich, in Abstimmung mit den kommunalen Körperschaften und den Wohnungsunternehmen und ihren Verbänden, dem Bedarf angepasst. Zum anderen ist bei der Niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen eine Wohnungsmarktbeobachtungsstelle eingerichtet worden. Diese Stelle erhebt Daten durch Befragungen der am Wohnungsmarkt Tätigen und wertet diese Ergebnisse aus. In Verbindung mit den allgemeinen wirtschaftlichen Daten können dadurch Rückschlüsse auf weitere Entwicklungen gezogen werden. Dies ermöglicht ein frühzeitiges Erkennen von Problemfeldern und rechtzeitiges Gegensteuern.

Zu 3:

Die Landesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, gemeinsam mit den Kommunen in der städtebaulichen Planung die Leitlinien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wirkungsvoll umzusetzen und Maßnahmen zur Stärkung der Innenstädte zu unterstützen und zu ergreifen.

Als Mittel hierzu dienen u. a. „best-practice“ Beispiele im Rahmen der vom neuen Niedersächsischen Bauminister ins Leben gerufenen Initiative „Vitale und lebenswerte Städte und Gemeinden“. Mit dieser Initiative soll eine zukunftsfähige und nachhaltige Stadtentwicklung durch Stärkung der städtischen Funktionen erreicht werden. Thematisch lässt sich die Initiative wie folgt grob skizzieren:

- Den öffentlichen Raum sicher umbauen und mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestalten.
- Dienstleistungsangebote, Versorgungsstrukturen und kulturelle Angebote fördern; Profile und Potenziale eines Stadtmarketings stärken.
- Netze und Verflechtungen aufbauen - neue Kommunikationsformen, stadtverträgliche Mobilitätskonzepte, soziale Bewohnerstrukturen und innerkommunale Zusammenarbeit fördern.
- Beiträge für eine aktive Baulandpolitik leisten.

Als Handlungsfelder werden derzeit erarbeitet:

- „Neue Nutzung in alten Strukturen“

Mit dieser Maßnahme sollen die Mobilisierung städtebaulicher Brachen angeregt und durch neue bzw. erweiterte bauliche und sonstige Nutzungen, unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudesubstanz, funktionsfähige innerstädtische Strukturen erhalten, entwickelt und gestärkt werden. Hierzu wird es 2002 Veranstaltungen mit den Kommunen sowie einen Leitfaden mit Handlungsempfehlungen anhand guter Beispiele aus Niedersachsen geben.

- „Niedersächsischer Staatspreis für Architektur“

Innovative Architektur in Niedersachsen zur Verbesserung der sozialen, ökonomischen und ökologischen Qualität wird im Zwei-Jahres-Rhythmus durch den Staatspreis für Architektur ausgezeichnet und leistet damit einen Beitrag zur Stärkung der Baukultur. Die nächste Preisverleihung erfolgt 2002 und ist eingebunden in die Bundesinitiative „Architektur und Baukultur“.

- „Die aktive Mitarbeit der Bürger in der Stadtentwicklung stärken und fördern“

Hierzu wird, auf Anregung Niedersachsens in Zusammenarbeit mit der Fachkommission Stadtentwicklung der ARGEBAU, eine Arbeitshilfe „Neue Formen der Kommunikation und Kooperation im Städtebau“ entwickelt. Die Veröffentlichung ist 2001 erschienen.

Insbesondere durch die Städtebauförderung wirkt das Land daran mit, Innenstädte attraktiv zu erhalten.

Die vielfältigen Einsatzmöglichkeiten der Städtebauförderungsmittel des Landes ergeben sich insbesondere aus der gesetzlichen Regelung des § 164 b Abs. 2 BauGB. Danach ist u. a. vorgesehen, die Finanzhilfen des Bundes und damit auch die gegenzufinanzierenden Landesmittel zur Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbaus sowie der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege einzusetzen.

Die Landesregierung verfolgt diese Zielsetzung mit Intensität und macht im Rahmen der jährlichen Bekanntmachungen an die Gemeinden und Städte für die Anmeldung städtebaulicher Förderungsmaßnahmen deutlich, dass vorrangig derartig ausgerichtete Sanierungsmaßnahmen mit den Städtebauförderungsmitteln des Landes gefördert werden.

Zu 4:

Viele Familien ziehen ins Umland, weil sie dort kindgerechtere Wohnverhältnisse, insbesondere weniger Autoverkehr und damit mehr Bewegungsfreiheit für ihre Kinder zu finden hoffen.

Die Landesregierung möchte dazu beitragen, das Wohnen in der Innenstadt für Familien attraktiver zu gestalten durch die Schaffung familiengerechter Wohnverhältnisse und die Förderung familieneigneter Wohnungsbestände. Dabei ist nicht nur auf eine familienfreundliche Architektur zu achten, die Nachbarschaftlichkeit und Verantwortungsbereitschaft fördert, sondern vor allem auch auf ein kindertaugliches Wohnumfeld, das den Kindern verkehrsarme Streifräume zur Verfügung stellt.

Die Bedeutung öffentlicher Freiräume wie Grün- und Parkanlagen oder Sport- und Spielplätze in hochverdichteten Innenstädten für die Erholung und Freizeitaktivitäten insbesondere junger Familien und Kinder ist in der von der Landesregierung im Jahr 2000 herausgegebenen Broschüre „Freiräume in Alltag von Frauen“ ausführlich dargestellt. Darin wird anhand von Beispielen auch erläutert, wie eine familiengerechte Freiraumplanung zur Belebung von öffentlichen Räumen beitragen kann. Ergänzend dazu fand eine Fachveranstaltung statt, auf der eine Fülle gelungener Beispiele für die attraktive Umgestaltung von Grünflächen und Spielplätzen gezeigt wurde.

Bereits 1999 hat sich die Landesregierung zusammen mit der Wohnungswirtschaft auf einer gemeinsamen Tagung mit der Frage befasst, wie das Wohnen aus Familiensicht verbessert und den familienpolitischen Belangen im Wohnungsbau und bei der Bestandserneuerung - auch im innerstädtischen Bereich - mehr Rechnung getragen werden kann. Nachzulesen sind die Ergebnisse dieser Veranstaltung in der Dokumentation „Wohnen und Bauen aus der Sicht von Familien und Frauen“, welche die Landesregierung gemeinsam mit dem Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen/Bremen herausgegeben hat.

Das mit dem Wohnungsbauprogramm 2002 neu aufgelegte Programm „Wohnen in alten Siedlungshäusern“ (s. Antwort zu Frage IV 1.) unterstützt Familien dabei, Eigenheime in den Stadtkernen ihren Wohnbedürfnissen anzupassen.

Zu VI:

Zu 1 und 3:

Die Landesregierung hat immer die Auffassung vertreten, dass einer bundeseinheitlichen Vergaberegulation grundsätzlich der Vorzug zu geben ist, da eine Zersplitterung des Vergabewesens den Interessen der Unternehmen an einem möglichst unkomplizierten Vergabeverfahren zuwiderlaufen könnte. Allerdings bestehen bereits heute in einer Vielzahl von Bundesländern Tariftreueregelungen in Form von Runderlassen oder Gesetzen, die z. B. in Niedersachsen ca. 95 % des Bauauftragsvolumens erfassen. Die Bieter haben sich nach den im jeweiligen Bundesland geltenden Bestimmungen zu richten. Weitere Abweichungen, z. B. bei der Überprüfung, bei Sanktionen und Ausschluss werden den Bietern in den Vergabeunterlagen bzw. im Anschreiben bekannt gegeben, sodass sich auch Bieter aus anderen Bundesländern darauf einstellen können.

Zu 2:

Die Bundesregierung hat am 12.12.2001 den Entwurf für ein Gesetz zur tariflichen Entlohnung bei öffentlichen Aufträgen (Tariftreugesetz) beschlossen, der jetzt in die parlamentarischen Beratungen gehen wird. Die Landesregierung wird hierzu im Rahmen des Bundesratsverfahrens Stellung nehmen.

Zu 4:

Im Landkreis Gifhorn wird die Schwarzarbeit mit großem Erfolg bekämpft. Der Erfolg bemisst sich an den Steigerungsraten und der Gesamthöhe erteilter Bußgeldbescheide, der hiergegen gerichteten geringen Widerspruchsquote und insofern hohen Akzeptanz sowie dem erkennbaren Trend abnehmender Bereitschaft zur Schwarzarbeit im Landkreis Gifhorn.

Die guten Ermittlungsergebnisse wurden erreicht durch die Besetzung von 4,5 Mitarbeiterstellen, eine qualifizierte Schulung, ein jeweils abgestimmtes Vorgehen der eingebundenen Dienststellen sowie die Zielsetzung, den überführten Schwarzarbeitern Anreize für eine zukünftig legale Beschäftigung zu geben.

Zu 5:

Die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit ist nach der Verordnung über sachliche Zuständigkeiten für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten Aufgabe der Landkreise, der kreisfreien Städte, der großen selbständigen Städte und selbständigen Gemeinden. In der Organisation dieser Aufgabe sind die zuständigen kommu-

nen Körperschaften weitgehend frei. Die Landesregierung beabsichtigt zurzeit nicht, den zuständigen Kommunen ein bestimmtes Organisationsmodell anzuempfehlen. Sie hat jedoch wiederholt auf die Notwendigkeit hingewiesen, dass einzelne Kommunen die Personal- und Sachausstattung für eine effektivere Bekämpfung der Schwarzarbeit verbessern.

Zu 6:

Durch Änderung der Verordnung über sachliche Zuständigkeiten für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten ist es den 53 selbständigen Gemeinden und den 7 großen selbständigen Städten Niedersachsens erleichtert worden, ihre Aufgaben in der Schwarzarbeitsbekämpfung gemeinsam mit dem jeweiligen Landkreis wahrzunehmen. Es liegt und lag auch schon vor der erwähnten Rechtsänderung darüber hinaus in der Organisationshoheit der Landkreise und kreisfreien Städte, eine gemeinsame Aufgabenwahrnehmung zu vereinbaren.

Die gebotene ortsnahe Aufgabenwahrnehmung spricht für die Beibehaltung der kommunalen Zuständigkeit. Zur Verbesserung der Effizienz der Aufgabenwahrnehmung wird vorrangig eine Erleichterung der Kommunikation der zuständigen Verwaltungsbehörden durch die Beseitigung von rechtlichen und technischen Hindernissen in der Datenübermittlung angestrebt.

Hinzuweisen ist darauf, dass Schwarzarbeit häufig mit illegaler Beschäftigung einhergeht, deren Bekämpfung ebenfalls intensiviert wird, auch durch die Bundesgesetzgebung. Auf beiden Gebieten gibt es ein Nebeneinander von Zuständigkeiten des Bundes (Arbeits- und Zollverwaltung), der Bundesländer und der Kommunen. Die Optimierung der Zusammenarbeit obliegt einer Koordinationsgruppe unter Federführung des Niedersächsischen Ministeriums für Frauen, Arbeit und Soziales.

Zu VII:

Zu 1:

Der Landesregierung stehen entsprechende Daten nicht zur Verfügung.

Im Rahmen der Wohngeldstatistik wird lediglich erfasst, ob Wohnraum ohne Sammelheizung und ohne Bad oder Duschaum bzw. mit Sammelheizung oder mit Bad oder Duschaum ausgestattet ist. Diese Daten sind aber zur Beantwortung nicht aussagefähig. Zum einen betreffen sie nur den Wohnungsbestand, in dem Wohngeldberechtigte wohnen, zum anderen wird etwaiger Modernisierungsbedarf in der Praxis begrifflich wesentlich weiter gefasst.

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände haben bei verschiedenen Gelegenheiten auf die Modernisierungsbedürftigkeit großer Wohnungsbestände hingewiesen. Der Landesregierung ist auch bekannt, dass die Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren erhebliche finanzielle Anstrengungen zur Modernisierung von Wohnungen unternommen haben.

Zu 2:

Denkmalpflegerische Belange können in Einzelfällen geplanten Modernisierungsmaßnahmen, etwa an den Fenstern und der Außenhaut von Gebäuden, entgegenstehen.

Erhaltungsmaßnahmen können jedoch nicht verlangt werden, soweit die Erhaltung den Verpflichteten wirtschaftlich unzumutbar belastet. Kann die Wirtschaftlichkeit auch unter Berücksichtigung von Landeszuwendungen und steuerlichen Vergünstigungen nicht hergestellt werden, müssen die Modernisierungsmaßnahmen nach § 7 NDSchG genehmigt werden.

Bei kompetenter Beratung des Eigentümers durch die Denkmalschutzbehörden lässt sich in der Regel jedoch eine Lösung finden, die eine denkmalgerechte Modernisierung des Gebäudes ermöglicht.

Die bestehende Rechtslage erlaubt somit sachgerechte Entscheidungen. Die Landesregierung beabsichtigt daher nicht, die bestehenden Rechtsvorschriften zu verändern.

Zu 3:

Im Programmjahr 2000 betragen die Bundesfinanzhilfen für die klassische Sanierung rd. 9,2 Mio. DM und für das Programm der Sozialen Stadt rd. 9,3 Mio. DM. Die Höhe der Bundesfinanzhilfen wurde im Programmjahr 2001 erheblich gesteigert: rd. 20,8 Mio. DM für die klassische Sanierung und rd. 13,9 Mio. DM für das Programm „Soziale Stadt“.

Für das Programmjahr 2002 liegt mittlerweile die Verwaltungsvereinbarung des Bundes zur Unterzeichnung vor. Danach beziffern sich die Bundesfinanzhilfen im Bereich der herkömmlichen Städtebauförderung auf rd. 16,5 Mio. € und für das Programm „Soziale Stadt“ auf rd. 7,0 Mio. €.

Zu 4:

In den vergangenen Programmjahren konnte die 50-prozentige Gegenfinanzierung durch das Land ohne Abstriche aufgebracht werden. Die weitere Erhöhung der Bundesfinanzhilfen konnte im Landeshaushalt 2002/2003 mangels Etatreife noch nicht berücksichtigt werden.

Zu VIII:

Zu 1:

Es gibt keine Beschränkungen innerhalb der Förderung für kleine und mittlere Betriebe für die Bauindustrie, ausgenommen sind handwerksspezifische Programme wie z. B. „Innovationsförderung für das niedersächsische Handwerk“ oder das „Meisterprämie-Programm“.

In den Beratungen der Konzertierte Aktion sind sowohl das Baugewerbe als auch die Bauindustrie vertreten und bringen ihre Erfahrungen ein.

Zu Nr. 2:

Um der Bauwirtschaft über die schwierige konjunkturelle Lage hinwegzuhelfen, hat die Landesregierung mit ihrem Investitionsbeschleunigungsprogramm „Bauen jetzt in Niedersachsen“ alle Möglichkeiten ausgeschöpft, Planungen zu beschleunigen, geplante Investitionen vorzuziehen und Anreize für zusätzliche Investitionen zu geben. Die Landesregierung stößt hiermit beschleunigt Investitionen in einer Größenordnung von rund 1,1 Mrd. € an.